

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 227: Nienberge - Ortskern

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

- 1.1 In den Plansektoren, in denen Flachdachbauweise ausgewiesen ist, sind von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenräumen, Treppenhausaufgängen und Kaminen zulässig (§ 17 Abs. 5 Bau NVO).
- 1.2 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, dieser zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).
- 1.3 In den mit A bezeichneten Plansektoren dürfen Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 1.4 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind in den mit B bezeichneten Plansektoren außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Tiefgaragen sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die OK Decke nicht höher als 0,50 m über Straßenkrone liegen darf und die gesamte Oberfläche bepflanzt werden muss (§ 9 (1) 25 a BBauG).
- 1.6 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind neben den zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zugelassen.

Weitere Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 4 (3) BauNVO).

1.7 *gestrichen*

- 1.8 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten werden im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten zugelassen.
- 1.9 Die straßenseitige Traufen-Oberkante darf 3,50 m über OK Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten.
- 1.10 Die Dachgesimsoberkante darf die OK Straßenkrone bei eingeschossiger Flachdachbauweise 3,75 m und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Flachdachhäusern nicht überschreiten.
- 1.11 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, bis zu 30 % ausnahmsweise erhöht werden.
- 1.12 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

- 1.13 In dem mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG bezeichneten Gebiet kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn sie
1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt, oder das Landschaftsbild prägen.
 2. von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (vergleiche § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

- 2.1 Die Außenwandflächen der Häuser sind auf max. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche des Einzelhauses mit einem rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

Ausnahmen zwecks Angleichung an vorhandene Gebäude können zugelassen werden.

Hausgruppen sind nur in einheitlicher Farbe und einheitlichem Material zu verblenden.

- 2.2 Flachdächer sind ohne sichtbare Neigungs- und wenn einsehbar, nur mit weißem Perlkies abgedeckt – zulässig.
- 2.3 Neigungsdächer und Satteldächer außerhalb des Schutzbereiches denkmalswerter Anlagen sind nur mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig; im Schutzbereich denkmalswerter Anlagen sind Dachflächen nur in rot bis rotbrauner Färbung (unglasiert) zulässig.
- 2.4 Anbauten, jedoch nur erdgeschossiger Art können bis zu 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 2.5 Garagen sind, wenn freistehend, nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung und mit weißem Perlkies abgedeckt zulässig.
- 2.6 Als Außenwandmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.7 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken, die dem Außenwandmaterial anzupassen sind, unterzubringen.
- 2.8 Als Abgrenzung der Grundstücke im Vorgartenbereich sind feste Einfriedigungen und Zäune nicht gestattet.
- 2.9 Zur Abgrenzung untereinander und zur Abschirmung der Wohngärten sind Hecken, Holz- und Drahtzäune (letzte nur in Verbindung mit einer Hecke) bis zu 1,00 m Höhe zulässig, wobei ein Abstand von mind. 30 cm zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten ist.
- 2.10 Gartenhofwände sind bis zu einer Höhe von 2,50 m möglich, wobei nur dunkelbraunes Holz- oder ein Steinmaterial, welches in Farbe und Material der Außenwand des Hauses entspricht, zulässig ist.

Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes und der Lärmabwehr sind möglich.

Entlang öffentlicher Straßenflächen dürfen solche Wände nur mit einem Grenzabstand von mind. 0,50 m und nur parallel zu den Baugrenzen errichtet werden, wobei die Zwischenflächen mit Strauch- oder Rankenpflanzen zu begrünen sind.

Dieses gilt auch für Lärmschutzmauern auf allen Grundstücken, die der L 529 angrenzen. Ausnahmen von der Abstandsfestsetzung sind möglich.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:

„Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“

Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Münster, den 12. November 2010

Der Oberbürgermeister
Markus Lewe