Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 228: Albachten - Westlich der Osthofstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).

1.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 (5) BauNVO). Ausnahmen sind möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

1.3 In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Im Plangebiet sind Läden nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.5 Pro Hauseinheit dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.6 Die Dachgesims-Oberkante bzw. die Trauf-Linie (Schnittpunkt Außenwand-Außenkante / Sparrenoberkante) darf 3,75 m über Oberkante Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern 7,50 m über Oberkante Straßenkrone bzw. bei zweigeschossigen Häusern 10,25 m über Oberkante Straßenkrone nicht überschreiten (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.7 In den Baugebieten mit der Festsetzung „Abweichende Bauweise“ sind Einzelhäuser auch mit einseitiger Grenzbebauung zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

In diesen Bereichen können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

1.8 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist bei den Häusern mit 48° $\pm$ 3° Dachneigung eine Firsthöhe bis 11,0 m über Oberkante Straßenkrone zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Neigungsdächer sind nur als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Dachaufbauten bei Dächern bis 33° sind nicht gestattet. Hierbei sind I - geschossige untergeordnete bauliche Erweiterungen auch mit Flachdächern möglich.

Die bei Dächern über 33° Dachneigung zulässigen Dachaufbauten dürfen in den Gebieten mit der Fußnote 2) 2/5 der Hausbreite nicht überschreiten.

2.2 Im Bereich der Baugebiete mit flachen Dächern sind diese ohne sichtbare Neigung - und wenn einsehbar -, nur mit weißem Perlkies abgedeckt - zulässig.

Neigungsdächer sind bei einer max. Höhe von 2,50 m bei 30° $\pm$ 3° bis zu einem Anteil von 50 % der entsprechenden Dachfläche zulässig.

2.3 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot- bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden. Im Bereich der Flach-

bauten ist, wenn die Gesimszone als besonderer Bauteil ausgebildet wird, nur ein Material mit dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig.

2.4 In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Dächer mit einem Steinmaterial rot- bis rotbrauner Färbung zulässig.

2.5 Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Materialwahl ausnahmsweise zulässig.

2.6 Als Außenwandmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig. Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Material und Farbe der zugehörigen Hausgruppe einheitlich auszuführen.

2.7 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Raum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind.

2.8 Als Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßenseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.9 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abschirmung der Wohngärten und als Abgrenzung der Freiflächen bei Geschosswohnbauten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig.

Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune - aber nur untereinander - bis zu 2 m Höhe gestattet. Grenzen die Wohngärten an öffentliche und private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von 25 cm von der Grenze gestattet.

2.10 Im Bereich der Gartenhofhausbauweise sind die zum Sichtschutz der umbauten Gartenhöfe notwendigen Wände nur in dunkelbraunem Holz oder dem Material des dazugehörigen Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes können zugelassen werden. Diese Wände dürfen entlang öffentlicher Flächen nur mit einem Mindestabstand von 0,75 m von der Straßengrenze errichtet werden.

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