Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 237: Grüner Grund

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2a Garagen und Stellplätze sind in dem Bereich, für den ein Erhaltungsgebot gemäß § 39 h (1) BBauG festgesetzt ist, nur auf den für Garagen bzw. Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

2b Außerhalb des Bereiches, für den ein Erhaltungsgebot gemäß § 39 h (1) BBauG festgesetzt ist, sind Garagen und Stellplätze außerdem auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 10 % der Fläche der Baugrundstücke einnehmen, denen sie zugeordnet sind.

3. Baugrenzen und Baulinien dürfen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Außentreppen und Balkons bis zu 1,50 m überschritten werden, soweit die Grundzüge der Planung, die eine unveränderte Erhaltung der Baudenkmale zum Ziel haben, nicht berührt werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Erweiterungsbauten der Kellergeschosse bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn Oberkante Fertigdecke des Erweiterungsbaues nicht höher liegt als Oberkante Fertigdecke des Kellergeschosses des vorhandenen Wohnhauses und eine Gesamtbautiefe von 14 m nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Bauwerke, die als Baudenkmal gekennzeichnet sind, dürfen in ihrer äußeren Gestaltung nicht verändert werden.

   Änderungen der äußeren Gestaltung sind ausnahmsweise im rückwärtigen Bereich der Bauwerke zulässig, soweit diese Bereiche vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht eingesehen werden können. Änderungen sind ferner zulässig, wenn sie im Einvernehmen mit der Stadt Münster und dem Landeskonservator von Westfalen-Lippe durchgeführt werden und die Wiederherstellung des historischen Originalzustandes bezwecken.

   Beispielhaft werden als Merkmale der äußeren Gestaltung aufgeführt:

   - Dachform, Dachneigung und Material der Dachdeckung, Ausbildung von Dachrinnen und Fallrohren
   - Oberflächenbehandlung und Farbgebung des Außenputzes, Ausbildung von Giebel- und Traufgesimsen, von Fenster- und Türlaibungen und von Putzfaschen an Fenstern und Türen
   - Größe, Lage, Form, Unterteilung, Farbe und Material der Fenster einschließlich Blendläden und der Hauseingangstüren
   - Ausbildung der Hauseingangstreppen, der Geländer, der Außenbeleuchtung, der Hausnummern.

2. Anbauten an Bauwerke, die als Baudenkmal gekennzeichnet sind, müssen in Farbe und Struktur des Außenputzes und der Farbgebung der Fensterrahmen dem denkmalgeschützten Bauwerk angeglichen werden. Bei eingeschossigen Anbauten mit Dachterrassen sind massive Brüstungen in der Flucht der Außenwand herzustellen, die in der Struktur und Farbe des Außenputzes ebenfalls dem denkmalgeschützten Bauwerk anzugleichen sind. Anbauten an Doppelhäusern und Reihenhausgruppen sind mit einer einheitlich hinteren Bauflucht herzustellen.

3. Soweit bei Doppelhäusern und Hausgruppen ein Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Ausbau der Kellergeschosse zulässig ist oder soweit die hintere Bauflucht oder Baugrenze durch Terrassen überschritten wird, ist die Oberfläche des anschließenden Gartengeländes in Abstimmung mit den Nachbargrundstücken der Oberkante Fertigdecke des Kellergeschosses bzw. der Terrasse anzugleichen. Das Anlegen von Stützmauern oder vergleichbare Maßnahmen zum Ausgleichen von Geländeunterschieden sind unzulässig.
4. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten auf die Wand aufgesetzten Einzelbuchstaben von max. 0,5 m Höhe im Bereich der Fensterbrüstungen über dem Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen dürfen max. 0,10 m vor die Hausflucht vortreten.

Hinweis

1. Die Wohnsiedlung „Grüner Grund“ ist in ihrer Gesamtheit in den Grenzen des zeichnerisch gekennzeichneten Erhaltungsgebietes gemäß § 39 h BBauG ein Baudenkmal von überörtlicher Bedeutung.
2. Für das Erhaltungsgebiet nach § 39 h BBauG hat der Rat der Stadt Münster am 29.11.1978 eine Satzung über die Erhaltung der baulichen Anlagen und die Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen beschlossen. Sie ist durch Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 5 vom 16.02.1979 am 17.02.1979 in Kraft getreten.

   Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt, oder wenn sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

   Die Anzeigepflicht für Werbeanlagen wird auch auf solche Anlagen ausgedehnt, die nach § 82 (3) BauO NW anzeigefrei wären, weil sie eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

   Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert oder wer eine Werbeanlage ohne vorherige Anzeige oder in Abweichung davon anbringt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis 50.000 DM geahndet werden kann.
3. Soweit der historische Originalzustand eines Bauwerkes wieder hergestellt werden soll, sind als Beurteilungsgrundlagen u. a. aus der Entstehungszeit der Wohnsiedlung „Gründer Grund“ Veröffentlichungen mit Bauzeichnungen, Beschreibungen und fotografischen Aufnahmen vorhanden. Die ursprüngliche Farbgebung der Bauwerke ist 1978 durch ein Gutachten festgestellt worden.

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