Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 245: Roxel - Nottulner Landweg / Dorffeldstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ausnahmen sind zulässig, sofern ein Mehrbedarf nachwiesen wird (§ 23, Abs. 5 BauN VO).

2. In den Wohngebieten mit I-geschossiger Bauweise dürfen pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 4 (4) BauN VO).

3. Gemäß § 1 (5) BauN VO sind in den Gewerbegebieten GE_1 – GE_4 die durch Ziffern in der Betriebsartenliste aufgeführten Betriebe und Betriebe gleichen Störgrades nicht zulässig. Bereits vorhandene Betriebsarten sind zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

4. Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG.

   Für die geplante Wohnbebauung im westlichen Planbereich sowie für die Wohnbebauung im Umkreis von 150 m um das Flurstück 17, Flur 36 (Maschinenfabrik) müssen Schallschutzvorkehrungen getroffen werden. Die zum südlich gelegenen Gewerbegebiet hin liegenden Fenster von Aufenthaltsräumen- ausgenommen die von Küchen – sind unzulässig, wenn sie nicht als Schallschutzfenster ausgebildet werden. Sind es notwendige Fenster, müssen sie außerdem eine schallisolierte Lüftungsvorrichtung haben. Ferner sind die Grundrisse dieser Wohnbebauung so zu gestalten, dass Schlafräume nicht nach Süden orientiert sind.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

1. Die Trauf-Linie (Schnittpunkt Außenwand-Außenkante/Sparrenoberkante) darf im Baugebiet (WA, o, 27± 3°, I, SD, 0,4, 0,5) 3,75 m über OK-Straßenkrone nicht überschreiten und muss auf mind. 2/3 der Gebäude-Traufseiten eingehalten werden.

2. In den übrigen WA-Gebieten darf die Trauf-Linie 3,50 über OK-Straßenkrone nicht überschreiten und muß auf mind. 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden.

3. Die Außenwandflächen sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche des Einzelhauses und mit einem rot bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden.

   Ausnahmen zum Zwecke der Angleichung an vorhandene Gebäude können zugelassen werden.

4. Flachdächer sind ohne sichtbare Neigung – und wenn einsehbar nur mit weißem Perlkies abgedeckt – zulässig.

5. Neigungsdächer sind generell nur als Satteldächer zwischen Vollgiebeln und mit einem Steinmaterial dunkler Färbung zulässig, wobei Dachaufbauten generell nicht gestattet sind.

6. Freistehende Garagen sind nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung zulässig.

7. Als Außenwandmaterial der Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig.

Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Form, Farbe und Material der zugehörigen Hausgruppe einheitlich auszuführen.

8. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Raum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind.

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

10. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abschirmung der Wohngärten und als Abgrenzung der Freiflächen bei Geschosswohnbauten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zum 1,0 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig.

    Ausnahmen zum Zwecke der Angleichung an vorhandene Abgrenzungen 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