Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 248:
Gievenbeck - Enschedeweg / Gescherweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebiet sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann zusätzlich ausnahmsweise um 1 Geschoss überschritten werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird und das Erdgeschoss ausschließlich der Garagennutzung und zur Aufnahme von Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner des Hauses dient, wobei nur in diesem Fall die O.K. Fußboden des 1. Wohngeschosses bis zu 3,00 m über O.K. Terrain liegen darf (§ 17 (5) und § 21 a (1) BauNVO).

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind nur für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinen, Treppenhausaufgängen- und kaminen zulässig (§ 17 (5) BauNVO).

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

1.5 Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unterirdisch – auch außerhalb der bebaubaren Fläche – hergestellt werden, ausnahmsweise bis max. 25 % erhöht werden, wenn die Tiefgaragen nicht über Geländeoberkante hinausragen und – wo möglich – begrünt werden (§ 21 a (5) BauNVO).

1.6 Bei Einbau von Garagen in das Erdgeschoss eines Gebäudes kann ausnahmsweise die entsprechende Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21 a (4) 3. BauNVO).

1.7 Die Dachgesims-Oberkante bzw. die Trauf-Linie (Schnittpunkt Außenwand – Außenkante / Sparrenoberkante) darf 3,85 m über O.K. Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,85 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden.

1.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 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 (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.9 Zufahrten zu Einzelgrundstücken sind nur außerhalb von Parkbuchten zulässig.

2. Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

2.1 Im Bereich der ausgewiesenen Gartenhof-Bauweise (G) sind die Gebäude mit Grenzbebauung an mindestens zwei Seiten zu errichten. Öffnen sich Gartenhöfe zur öffentlichen Wegefläche, so sind sie mit Sichtschutzwänden von mind. 2,0 m Höhe abzuschirmen.

2.2 Neigungsdächer sind nur als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Eingeschossige Erweiterungen mit Flachdächern sind bis zu 1/3 Anteil des Hauptbaukörpers möglich. Dachaufbauten bei Dächern bis zu 33° sind nicht gestattet.

2.3 Im Bereich der Baugebiete mit der Ausweisung „FD“ (Flachdach) sind auch Neigungsdächer von 12° - 30° Neigung bis zu einer Höhe von 1,75 m über zulässiger Dachgesims-Oberkante und einem Anteil von max. 50 % der Geschossgrundfläche zulässig. Bei mehrgeschossigen Häusern können Ausnahmen von der Festsetzung der Firsthöhe zugelassen werden, wenn die Überhöhung mit der Erschließung von Dachgärten oder eingezogenen Galerien begründet wird.

2.4 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden. Im Bereich der Flachbauten (FD) ist – wen die Gesimszone als bes. Bauteil ausgebildet wird – nur ein Material mit dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung in einer Höhe bis zu 60 cm im Bereich der Gesimszone zulässig.

2.5 Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Farbe und anderes Material der Außenwand – in Abstimmung mit der Verwaltung – ausnahmsweise zulässig.

2.6 Garagen sind nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung oder einem Dach in der Neigung des Wohnhauses zulässig.

2.7 Als Außenmaterial 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.

2.8 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 (§ 9 (1) Ziff. 25 a BBauG).

2.9 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich von der straßen- und wegeseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.10 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung 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 – auch im seitlichen Vorgartenbereich – bis zu 2 m Höhe gestattet. Grenzen die o. a. Flächen an öffentlichen und private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von mindestens 25 cm von der Grenze gestattet, wobei der Zwischenraum zwingend mit Rankengewächsen zu begrünen ist (§ 9 (1) 25 BBauG).

2.11 Im Bereich der Gartenhofhausbauweise sind die zum Sichtschutz der umbauten Gartenhöfe notwendigen Wände nur in dunkelbraunem Holz dem Material des dazugehörigen Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes können zugelassen werden.

Diese Wände dürften entlang öffentlicher und privater Wegeflächen nur mit einem Mindestabstand von 0,25 m von der Grenze errichtet werden, wobei der Zwischenraum zwingend mit Rankengewächsen wie Efeu, Knöterich und wilder Wein zu begrünen ist (§ 9 (1) 25 BBauG).

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