Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 249: Am Wasserturm

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG und § 39h BBauG

1. Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen zulässig. Der Mindestabstand zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen wird, muss 5,0 m betragen. Soweit der Stellplatzbedarf auf den hierfür ausgewiesenen Flächen nicht gedeckt werden kann, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Garagen zulässig, deren Dachfläche einschl. einer zu begrünenden 0,50 m dicken Erddeckung max. 1,0 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen darf. Gem. § 21 a (3) 2 und (4) 2 BauNVO werden die Flächen von derartigen Garagen nicht auf die zulässige Grund- und Geschossfläche angerechnet.

   Als Ausnahmen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze zulässig, soweit für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,3 m und eine Geschossflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden und die Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 20 % der Fläche des Baugrundstücks einnehmen.

   Stellplätze in Vorgärten sind unzulässig.

2. Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen Baugrenzen von erdgeschossigen Hauseingangstreppen, Kellertreppen und Kellerlichtschäden sowie unterirdischen baulichen Anlagen bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

   Sie können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis zu 50 m² zugelassen werden, wenn für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden.

4. In den mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG bezeichneten Gebieten kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

   1. allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt,
   2. von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (vgl. § 39 Abs. 3 Nr. 1 und 2).

Textliche Festsetzung gemäß § 81 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagengruppen sind in gleicher Höhenlage, mit gleichen Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.

2. Die Dachneigung für Bauwerke mit max. 3 Vollgeschossen wird auf 45° festgesetzt. Sie ist mit einer Toleranz von +/- 3° einzuhalten. Ausnahmen sind bei Erweiterung bestehender Bauwerke zulässig, wenn die Dachneigung aus konstruktiven Gründen übernommen werden soll. Bei rückwärtigen Anbauten mit max. 2 Vollgeschossen ist Flachdach zulässig.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der traufseitigen Außenwandlänge zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 40° beträgt. Sie sind mindestens 0,5 m von Außenkante Außenwand zurückzusetzen.

4. Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach bis 5° Neigung auszuführen.

5. Die Außenwände aller Bauwerke am Sentmaringer Weg, der Prinz-Eugen-Straße, der Kerkerinckstraße und der Steveninkstraße sowie die Bauwerke Geiststraße Nr. 88 – 114 (gerade Hausnummern) sind mit rotbraunen Vormauersteinen zu verblenden.

   Für Hauptgebäude auf dem Grundstück Geiststraße 104 (Flurstück 194) sind nur Walmdächer zulässig.

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