Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 253: Gelmer - Gelmerheide

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Pro Wohngebäue dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen.

2. In dem Gebiet mit Gartenhofbebauung sind im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes auch Mauern zum Sicht- und Schallschutz zulässig, wenn diese mindestens 1 m Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze haben. Der 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze ist mit standortgerechten Flurgehölzen abzugrenzen. (gem. § 9 (1) 24 BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Die Dachgesims-Oberkante bzw. Trauf-Linie (Schnittpunkte Außenwand-Außenkante / Sparrenoberkante) darf 3,75 m über OK Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden. Eine max. Firsthöhe von 10,50 m ist einzuhalten.

2. Anstelle der Satteldächer sind ausnahmsweise auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Für untergeordnete Anbauten sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

3. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

4. 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.

5. 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.

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

   Zur Abschirmung von Wohnterrassen sind Schutzwände (Material: Holz oder entsprechend Wohngebäude) bis zu 2,00 m Höhe zulässig, von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 75 cm einzuhalten. Hierbei ist der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzugrünen.

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