Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 254:
Gelmer - Zur Eckernheide / Gittruper Straße

1. Für das gesamte Plangebiet gelten folgende textliche Festsetzungen:

1.1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Pro Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1.2.1 Die Dachgesims-Oberkante bzw. Trauf-Linie (Schnittpunkte Außenwand – Außenkante / Sparrenoberkante) darf 3,75 m über OK Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und 6,50 m bei zweigeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden.

Eine max. Firsthöhe von 10,50 m ist sowohl bei den eingeschossigen als auch bei den zweigeschossigen Häusern einzuhalten.

1.2.2 Anstelle der Satteldächer sind ausnahmsweise auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind bei Dächern mit weniger als 30° nicht gestattet. Für untergeordnete Anbauten sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

1.2.3 Die Außenwandflächen der eingeschossigen Gebäude in den WR-Gebieten mit 40° $\pm$ 3° Dachneigung sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem gelben (sandfarbenen), alle übrigen Gebäude, mit Ausnahme des WA 1) – Gebietes, mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

1.2.4 Werden einzelne Hausgruppen im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Materialwahl ausnahmsweise zulässig.

1.2.5 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.

1.2.6 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.

1.2.7 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.

2. Für das WA-Gebiet mit der Kennziffer 1) gelten zusätzlich folgende textliche Festsetzungen:

2.1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1.1 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 40° ± 3° kann als Ausnahme das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NRW).

2.1.2 Im Bereich der beiden westlichen Baufelder ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich auf den mit St festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Garagen sind hier unzulässig.

2.1.3 Auf der festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist eine geschnittene Buchenhecke fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

2.1.4 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

2.1.5 Entlang der entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten bzw. Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungen empfohlen.

2.1.6 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

2.2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.2.1 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gaube) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zulässig.

2.2.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind profilgleich (gleiche Trauf- und Firsthöhe, gleiche Dachform und -neigung) zu errichten.

2.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb der Firsthöhe zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) vom 27.12.1995 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser.

3.2 Nach § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

In dem WA-Gebiet mit der Kennziffer 1) wird zur Versickerung der Dachflächenwässer die Anlage eines ca. 1,00 m breiten Mulden-/Rigolensystems innerhalb der ausgewiesenen GFL/AE-Flächen empfohlen.

Die privaten Wege- und Stellplatzflächen sind ausschließlich über die belebte Bodenzone zu entwässern (Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise).

3.3 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

3.4 Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung "Gittrup“ vom 23.11.1976. Die Gebots- und Verbotstatbestände dieser Verordnung sind zu beachten.

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