Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 256 Teilabschnitt I: Hiltrup - Marktallee / Kardinalstraße / Dortmund-Ems-Kanal / Westfalenstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO

   1.1 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten GI-Gebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zur Fabrikation von Isolier- und Dämmstoffen sowie deren Be- und Verarbeitung und Betriebe und Betriebsteile zur Be- und Verarbeitung von Holz und Kunststoff zulässig.

   1.2 In dem mit Fußnote 2) gekennzeichneten GI-Gebiet sind nur Büros, Schulungseinrichtungen, Lager und Laboratorien zulässig.

   1.3. In dem mit Fußnote 3) gekennzeichneten GI-Gebiet sind nur Betriebe der Lack- und Farbherstellung ohne Einschränkungen einschließlich Nebenbetrieben und Entsorgungsanlagen zulässig.

   1.4 In dem mit Fußnote 4) gekennzeichneten GI-Gebiet sind nur Betriebe der Lackherstellung ohne Kunstharzproduktion, Anwendungstechnische Abteilungen, Büros, Schulungseinrichtungen, Läger und Laboratorien zulässig.

   1.5 In dem mit Fußnote 5) gekennzeichneten GE-Gebiet sind nur betriebsbezogene Einrichtungen mit nicht störendem, repräsentativen Charakter zulässig.

   1.6 In dem mit Fußnote 6) gekennzeichneten GE-Gebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§23 (5) BauNVO). Ausnahmen sind möglich, sofern Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen nachgewiesen wird.

   Diese Festsetzung gilt nicht für die Gewerbegebiete (GE) und die Industriegebiete (GI).

3. Bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahlen können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, dem Baugrundstück zugeschlagen werden (§ 21 a (2) BauNVO).

4. Auf Stellplatzflächen ist je sechs Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (z. B. Spitzahorn, Stieleiche oder Platane). Innerhalb einer zusammenhängenden Stellplatzfläche darf jedoch nur eine Baumart verwendet werden.

   Diese Festsetzung gilt sowohl für die festgesetzten Stellplatzflächen als auch für die Stellplatzflächen, die in der überbaubaren Fläche zulässig sind.

5. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn der angrenzenden Straße oder über den höchsten Punkt des Erschließungsweges liegen.

6. Die Dachgesims-Oberkante bzw. die Trauflinie (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Sparrenoberkante) darf bei zweigeschossigen Häusern 6,50 m und zusätzlich 3,00 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern über dem in Ziffer 5 genannten Bezugspunkt nicht überschreiten.

7. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,6 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

8. Bei Veränderung bestehender Gebäude kann als Ausnahme die Dachneigung und Firstrichtung beibehalten werden.

9. Im Bereich der geschlossenen Bauweise können, wenn es sich um die Schließung einer Baulücke handelt, abweichend von den Festsetzungen als Ausnahme die Dachneigung und die Traufenhöhe der Nachbarbebauung aufgenommen werden.

10. Von der Zahl der Vollgeschosse sind Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO für Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

11. Anstelle der ausgewiesenen besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall einschließlich Stützmauer) können insgesamt oder teilweise auch Lärmschutzwände in gleicher Höhe erreichtet werden. Auf die Herstellung der besonderen Anlagen kann verzichtet werden, wenn im Rahmen der Bebauung Gebäude längs der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe und Geschlossenheit erstellt werden, daß hierdurch die gleichen Schutzwirkungen wie bei der Herstellung der besonderen Anlagen erzielt werden. In diesem Fall können die ausgewiesenen Baugrenzen im GE- und MI-Baugebiet bis auf einen Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise überschritten werden. Das im Bereich des Lärmschutzwalls ausgewiesene Pflanzgebot wird hierbei entsprechend auf einen 5,0 m breiten Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche reduziert.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 und § 39 h BBauG

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BBauG für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256, nachgewiesen auf Blatt 4 des Teilbereiches II, werden für diesen Teilbereich I um folgende Festsetzungen ergänzt:

1. In den MK-Gebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO, insbesondere Spielhallen und Spielkasinos, unzulässig (§1 (5) BauNVO).

2. In den MK-Gebieten wird für Wohnungen festgesetzt:

   2.1 Oberhalb des Erdgeschosses sind „sonstige Wohnungen“ zulässig (§ 7 (2) 7 BauNVO).

   2.2 Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 7 (4) 1 Bau NVO).

3. Die entlang der Marktallee 16 m parallel zur vorderen Baugrenze festgesetzte Geschoßabgrenzung darf bis zu 3,0 m überschritten werden.

Hinweis:

In den mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG bezeichneten Gebiet kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn sie

1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen,
2. von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (vgl. § 39 h (3) 1 und 2 BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 (Teilbereich I)

1. In den Mischgebieten (MI), den Kerngebieten (MK), den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den reinen Wohngebieten (WR) sind die Außenwandflächen aller Gebäude auf mindestens 2/3 der geschlossenen Wandfläche (gemessen nach Abzug der Öffnung) mit einem Steinmaterial in roter bis rotbrauner Farbe zu verblenden. Ausnahmen sind bei Veränderungen und Ergänzungen des Bestandes zulässig; hier soll sich die Außenwandgestaltung an das vorhandene Gebäude anpassen.

2. Als Außenwandverblendung bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig. Alle Garagen eines Garagenhofes sind einheitlich im Material eines der zugehörigen Hauptgebäude zu verblenden.

3. Für Neubauten hinter der Straßenrandbebauung gilt:

   Die Dächer sind als Satteldächer zwischen Vollgiebel in dunkelgrauer Pfannendeckung auszubilden.

4. Abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung sind Flachdächer für eingeschossige Anbauten zulässig.

   Garagen dürfen nur als Flachdachbauten errichtet werden.

5. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen seitlich von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein.

6. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen. Wenn die Geschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen, die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

7. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander im Vorgartenbereich von der straßenseitigen Baugrenze sind nur Beton-Kantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

   Die Vorgartenflächen sind mit strauchartigem Gehölz, Solitärbäumen, Bodendeckern und/oder Rasen einzugrünen.

8. Entlang der Marktallee, der Westfalenstraße und im Kerngebiet MK sind befestigte Flächen im Bereich der Geschäfte zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche in Form, Struktur und Farbe auf die Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen.

9. Werbeanlagen sind in Abstimmung mit der Verwaltung zu planen und auszuführen, wobei gestalterisch ein Bezug zur Struktur der Gebäudefassade hergestellt sein muss und im einzelnen folgende Festsetzungen gelten:

   a) Reklameanlagen sind generell nur im Erdgeschoßbereich bis Unterkante Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

   b) Reklamebänder und Schriftzüge dürfen nicht länger als 2/3 der Länge des zugehörigen Gebäudes und nicht höher als 0,50 m sein.

   c) Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 0,75 m² sein. Es ist nur ein Stück pro Geschäft gestattet.

   d) Blinkende und drehende Reklameteile sind ausgeschlossen.

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