Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 259: Hiltrup - Friedhofstraße / Marktallee / Hohe Geest / Westfalenstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In den MK-Gebieten sind Kerngebietsnutzungen nur im Erdgeschoss und Wohnungen nur ab I. Obergeschoss zulässig.

   In den mit MK-1) gekennzeichneten Gebieten sind ausnahmsweise auch im I. Obergeschoss Kerngebietsnutzungen zulässig.

2. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig; das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO).

   Im Einzelfall können Nebenanlagen und sich unterordnende bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO als Ausnahme gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept der Sicherung von überwiegenden Anteilen der Grundstücksflächen für Grüngestaltung und Gewuchs gewahrt bleibt, und wenn durch ausgleichende Maßnahmen, wie angemessene Eingrünung mit heimischen Gehölzen u. a. auch Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange und negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden.

3. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

4. Auf den privaten Stellplatzflächen ist für je 4-5 Stellplätze ein hochwachsender Baum zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

   Ausgenommen ist die Stellplatzfläche auf dem Flurstück 1003 der Flur 10.

5. Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 1 (5) und 9 BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Außenwandflächen

   Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen, Bei max. 15 % der Außenwandflächen können auch folgende Materialien verwendet werden:

   Sichtbeton: brettrauhe Schalung

   Holzschalung: dunkellasiert oder weiß lackiert

   Putz: weiß – hellgrau

   Asbestzementplatten: weiß oder anthrazit

   Ausnahmen sind bei Veränderungen und Ergänzungen des Bestandes zulässig; hier soll sich die Außenwandgestaltung an das vorhandene Gebäude anpassen.

2. Dächer

   Für Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan Nr. 259 dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Die eingeschossig festgesetzten, rückwärtigen überbaubaren Bereich sind, abweichend von der für die mehrgeschossigen Baukörper festgesetzten Dachneigung, mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° zu versehen. Soweit diese Dächer nicht der Einsicht entzogen sind, müssen sie als Flachdach bekiest oder begrünt werden.

Die als Höchstgrenze mögliche II-IV-geschossige Bebauung im Bereich zwischen der mehrgeschossigen Straßenbebauung und der eingeschossigen, rückwärtigen Bebauung ist, wenn sie mehrgeschossig ausgeführt wird, mit der Dachneigung der Straßenbebauung – wenn sie eingeschossig ausgeführt wird – mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach (0 – 20°) auszuführen.

Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen (dunkelbraun) oder Asbestzementplatten (anthrazit) vorzusehen.

Bei der Dacheindeckung mit Asbestzementplatten ist das Format der Ziegeleindeckung anzuwenden.

Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind max. nur in der Breite von 1/3 der Traufenlänge erlaubt und müssen mindestens 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand entfernt liegen.

3. Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,5 m über Straßenfahrbahn liegen.

Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der der Verkehrsfläche zugeordneten Gebäudeseite. Bei Eckgrundstücken ist die übergeordnete Verkehrsfläche maßgebend.

4. Garagen

Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper untergebracht sind. Für das Außenwandmaterial gilt sinngemäß Pkt. 1 (Außenwandflächen).

5. Mülltonnen

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 Beschickungsstelle zu begrünen, die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

6. Antennenanlagen

Antennen sind über Dach pro zusammenhängende Baukörper nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig oder unter Dach anzubringen.

7. Gestaltung der privaten Freifläche (Vorgärten)

Die private Freifläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche ist für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche in Anlehnung an die Gestaltung der öffentlichen Freifläche nach einem einheitlichen Gesamtentwurf auszuführen.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Rasenkantensteinen abzugrenzen. Mauern und sonstige Abgrenzungen sind in diesem Bereich unzulässig. Die offenen Vorgärten müssen niveaumäßig sowie gestalterisch ineinander übergehen.

8. Mauern

Im Bereich der Patronatsstraße ist aufgrund der dort vorgesehenen Aufweitung der Verkehrsflächen mit besonderen Konflikten mit der angrenzenden Gartennutzung der Wohngebäude zu rechnen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, in dem vorgenannten Bereich Mauern festzusetzen, die sowohl der räumlichen Begrenzung der öffentlichen Flächen als auch als Sichtschutz der anschließenden Privatgrundstücke dienen.

Um eine einheitliche Gestaltung und ein Einfügen dieser Mauern in die vorhandene Bebauung zu erreichen, ist die Mauer in 1,80 m Höhe und im Material der Baukörper (Punkt 1) auszuführen.

9. Werbeanlagen

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 I. Obergeschosses zulässig;
b) Reklamebände 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.

Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese für eine städtebaulich zusammenhängende Gruppe durchgeführt werden soll und das allgemeine Gestaltungsziel nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerkseinzelfunde 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/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/5912 81) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).“

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