

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 262: Sankt Mauritz - Mondstraße / Erikaweg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§14 (1) BauNVO) Das gleiche gilt auch für Garagen und Stellplätze, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 (5) BauNVO); bei Mehrbedarf sind Ausnahmen zulässig.
2. Bauweise gemäß § 9 BBauG
Die abweichenden Bauweisen gemäß § 22 (4) BauNVO werden wie folgt definiert:
 - a1 Kettenhäuser, auf der östlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung, auf der westlichen Grenze mindestens 3,0 m Bauwich, in dem die Garage errichtet werden muss.
 - a2 Kettenhäuser, auf der nördlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung, auf der südlichen Grenze mindestens 3,0 m Bauwich, in dem die Garage errichtet werden muss.
 - a3 Gartenhofbebauung, Innenhof im SW-Bereich, auf der östlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung, auf der westlichen Grenze mindestens 3,0 m Bauwich, in dem die Garage errichtet werden muss.
 - a4 Gartenhofbebauung, mit dreiseitig geschlossenem Innenhof von mindestens 25 m², auf der nördlichen Seite Grenzbebauung, auf der Südseite mindestens 3,0 m Bauwich, in dem die Garage errichtet werden muss.
 - a5 Gartenhofbebauung, Innenhof im SO- bzw. SW-Bereich, beidseitig Grenzabstand von 3,0 m, keine notwendigen Fenster an der Nordseite.
3. In dem WR-Gebiet sind gemäß § 3 (4) BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
4. In den Baugebieten mit eingeschossiger Bebauungs- und Satteldachfestsetzung ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauO NW ausnahmsweise zulässig, wenn die ausgewiesene Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
5. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten und zur Straße mit Sträuchern einzugrünen sind (§ 9 (1) 25 a BBauG).
6. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die Höhe der Straßenkrone der zur Erschließung dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Eine Höhenlage über der Straßenkrone ist bis zu 50 cm erlaubt.

Die privaten Grundstücksflächen zwischen der zur Erschließung dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze müssen bis auf die Höhe der Straßenkrone angefüllt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Abstand mehr als 5,0 m beträgt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

1. Außenmaterial

Als Fassadenoberfläche für Wohngebäude, Garagen und Trafostationen sind nur Ziegel mit rotem Grundton zulässig.

2. Traufen- und Firsthöhe

Die Trauflinie (Schnittpunkt Außenwandkante/Sparrenoberkante) darf 3,75 m über O.K. Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden. Die Firsthöhe darf maximal 11,5 m über Straßenkrone nicht überschreiten.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten sind nur bei Neigungsdächern von 48° +/- 3° zulässig; bei Dachaufbauten muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur auf einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Garagen sind nur mit nicht sichtbarer Dachneigung zulässig. Ausnahmen sind bei den giebelständigen Kettenhäusern zulässig.

Bei der abweichenden Bauweise a3, a4, a5 sind ausnahmsweise Pultdächer bis maximal 20° Neigung zulässig. Bei der abweichenden Bauweise a1 und a2 ist nur dunkelgraues Dachmaterial zulässig.

4. Einfriedungen

4.1 Die Vorgartenbereiche sind mit abgesenkten Rasenkantensteinen abzugrenzen, ausnahmsweise sind in Verbindung mit Bodendeckern und Pflanzungen bis zu 40 cm hohe Mauern zulässig.

4.2 Außerhalb des Vorgartenbereiches mit Ausnahme bei der abweichenden Bauweise a3, a4, a5 sind nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen können bis zu 2,20 m hohe und bis zu 3,50 m lange Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk, strukturiertem Sichtbeton oder Holz zugelassen werden.

4.3 Im Gebiet mit der abweichenden Bauweise a4 ist auf der westlichen Grundstücksgrenze eine Mauer von 2,0 m Mindesthöhe (Ziegel mit rotem Grundton) zu errichten.

4.4 Antennenanlagen sind – wenn nicht als Gemeinschaftsanlage vorgesehen – nur als eine Antenne pro Einzelhaus gestattet.

Die Textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung wie folgt ergänzt:

1. Im SO-Gebiet kann die festgesetzte Geschosshöhe ausnahmsweise um ein Vollgeschoss erhöht werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO). Hierbei darf nur auf maximal 30 % der, als dreigeschossig festgesetzten Fläche die festgesetzte Geschosshöhe überschritten werden.
2. Im SO-Gebiet sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur in der besonders festgesetzten Fläche zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sie zu den angrenzenden Wohngebieten in einer Mindestbreite von 5 m abgepflanzte werden.
3. Im SO-Gebiet sind Parkpaletten nur in dem für Stellplatzflächen festgesetzten Bereich zulässig, wenn sie maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche errichtet werden.

4. Nach § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Anlagen innerhalb des SO-Gebietes einen Lärmpegel von 55 dB(A) am Tage und von 40 dB(A) in der Nacht, gemessen an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des SO-Gebietes nicht überschreiten dürfen.

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