Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269: Hiltrup - Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WR- Gebieten mit den Kennziffern 1) und 2) sind ebenerdige Stellplätze oder Carports nur auf den mit St festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.2 Im WR- Gebiet mit der Kennziffer 3) sind Stellplätze oder Garagen nur auf den mit Ga festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.3 Im WR- Gebiet mit der Kennziffer 2) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohnung pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.4 Im WR- Gebiet mit der Kennziffer 3) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.5 Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe (Schnittpunkt obere Dachhaut/ Fassade) von 6,0 m und eine Firsthöhe von 11,0 m nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO).

Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage (Straße/ GFL- Fläche) (§ 18 (1) BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u.ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

2.2 Die Fassadenflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % in rotbraunem bis braunem Sichtmauerwerk auszuführen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal 1/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt die Festsetzung für Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

3. Hinweise

3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Garagenflächen und Gebäudezugangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Quergefälle mit seitlicher Mulde) ist sicherzustellen, dass kein Abfluss auf angrenzende Straßenverkehrsflächen erfolgt (§ 51 a Landeswassergesetz).

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, 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.: 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Münster-Geist", festgesetzt am 18.06.1990. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Insbesondere sind die Straßen gem. "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) zu befestigen.

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