Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 269: Hiltrup - Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

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

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. In den mit MI 1) gekennzeichneten Gebieten sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4-7 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

4. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt der fertigen Straße nicht mehr als 0,50 m überschreiten (§ 9 (2) BBauG).

5. In den mit WR 1) und MI 2) gekennzeichneten Gebieten sind gemäß § 9 (1) 6 und § 9 (1) 3 BBauG nur Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhäuser je Hauseinheit zulässig.

Textliche Festsetzung gemäß § 81 BauONW

Für die Straßenrandbebauung auf den Grundstücken Westfalenstraße 106 – 144a, 152 – 184a; Amelsbürener Straße 2a – 16 gelten nur die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung (Nr. 2 Satz 1-3).

1. Außenwandflächen

   Die Außenwandflächen der Gebäude sind wie folgt auszuführen:

   In den mit A und B gekennzeichneten Gebieten in rotbraunem bis braunem, unglasierten Sichtmauerwerk;

   In den mit C gekennzeichneten Gebieten in weißem, unglasierten Sichtmauerwerk oder weißem Putz.

   Ausnahmsweise kann ein Austausch der Materialien bei gruppenweiser einheitlicher Gestaltung zugelassen werden.

   Für untergeordnete Bauteile wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Vordächer und Gesimse können Materialien wie Sichtbeton in brettrauher Schalung, dunkel lasierte oder weiß lackierte Holzschalungen und weiße oder anthrazitfarbige Asbestzementplatten zugelassen werden, wobei der Anteil dieser so gestalteten Bauteile 15 % Flächenanteil der Außenwandmauerfläche nicht überschreiten darf.

2. Dachgestaltung und Dachausbildung

   Für die Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan Nr. 269 dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

   Die im Plan mit Satteldach festgesetzten Gebäude sind ausnahmsweise auch mit Pultdächern zulässig.

   Die jeweils festgesetzte Dachneigung darf um +/- 2° über- oder unterschritten werden.

   Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben.

Dachüberstände sind nur in Verbindung mit der Traufe zulässig und dürfen horizontal gemessen max. 0,30 m betragen.

3. Dacheindeckung

In den mit A gekennzeichneten Gebieten sind für Satteldächer nur rote Dachpfannen zugelassen.

In den mit B und C gekennzeichneten Gebieten sind für Satteldächer anthrazitfarbene Dachpfannen oder anthrazitfarbene Asbestzementplatten im Format der Ziegeldeckung zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zugelassen.

4. Firsthöhen

4.1 I und II 2) geschossige Gebäude max. 8,5 m

4.2 II 1) und III 2) geschossige Gebäude max. 11,0 m

5. Traufhöhen

5.1 I und II 2) geschossige Gebäude max. 3,5 m

5.2 II 1) und III 2) geschossige Gebäude max. 6,0 m

Die Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Hauslänge einzuhalten.

6. Garagen

Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszubilden und zu bekiesen. Die Höhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Außenwände sind im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach mit einer Dachneigung bis 30° ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

7. Mülltonnen

Mülltonnen sind im Gebäude, in festen Schränken oder in Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden unterzubringen.

8. Antennenanlagen

Bei Reihenhäusern und Gruppenbauten sind Antennen nur als Gemeinschaftsanlage zulässig. Einzelantennen sind unter Dach anzubringen.

9. Einfriedigungen

9.1 Vorgärten

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind Zäune und Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen mit max. 10 cm Höhe auszuführen.

9.2 Hausgärten

In den Hausgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Einfriedigungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen anzupflanzen. Diese dürfen aus Gründen des Sichtschutzes eine Höhe von max. 1,80 m erreichen. Zäune sind nur in Verbindung mit dieser Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen jeglicher Art sind nicht gestattet.

Für Gartenhofhäuser sind als Sichtschutz Mauern oder Holzzäune bis max. 1,80 m zulässig. Die Mauer ist im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

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