Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 270: Handorf-Südost

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In den Baugebieten A bis F dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden (§ 3 (4) BauNVO).

2. In den Baugebieten B und D sind die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

3. In den Baugebieten A, C und E sind die unter § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Baugebiet B 2, dürfen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO). Ausgenommen sind abgemauerte Plätze und Schränke für Mülltonnen und ähnliches, wenn sie einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche aufweisen und mit Sträuchern eingegrünt werden (§ 9 (1) 25 a BBauG). Im Baugebiet A sind außerdem Ausnahmen im Vorgartenbereich zulässig, wenn die baulichen Anlagen (Freitreppen, überdachte Stellplätze und ähnliches) einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

5. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Ausnahmen sind bei Mehrbedarf außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

6. Im Baugebiet D können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG hinzugerechnet werden (§ 21a (2) BauNVO).

7. Im Baugebiet B2, D sowie teilweise in C 1 sind Schallschutzvorkehrungen nach § 9 (1) 24 BBauG erforderlich.

   Baugebiet B 2:

   Entlang der Handorfer Straße parallel zur Hauptgebäuderichtung bauliche Anlagen (Nebenanlagen wie Gerätehäuser, überdachte Terrassen und ähnliche, max. Höhe 2,40 m) oder eine mind. 2,20 m hohe geschlossene Mauer.

   Baugebiet D:

   Fenster von Aufenthaltsräumen nach Osten sind nicht zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Entlang der Hobbeltstraße Gebäude, Garagen oder eine mind. 2,20 m hohe geschlossene Mauer parallel der Hauptgebäuderichtung.

   Baugebiet C 1:

   Einmündung Hobbeltstraße/Kötterstraße 2,20 m hohe geschlossene Mauer an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

8. In den Baugebieten A, B und C ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die ausgewiesene Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

9. Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

a 1: Auf der nördlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung, von der südlichen Grundstücksgrenze mind. 5,00 m Abstand des Hauptbaukörpers; in dem Abstand sind eingeschossige bauliche Anlagen (Garagen o.ä.) mit max. 6,00 m Bautiefe unterzubringen.

a 2: Auf der östlichen Grenze Grenzbebauung, von der westlichen Grundstücksgrenze mind. 3,00 m Grenzabstand, in dem die Garage unterzubringen ist.

a 3: Auf der südlichen Grenze wahlweise Grenzbebauung oder 3,00 m Grenzabstand, von der nördlichen Grenze mind. 3,00 m Grenzabstand, in dem die Garage unterzubringen ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Außenwandflächen:

   Die Außenwandflächen für Wohngebäude, Garagen und Trafostationen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, und zwar in den Baugebieten A, B 1, C 1, E und F in rotem Grundton und in den Baugebieten B 2, C 2 und D in weißem Steinmaterial. Ausnahmen sind für besondere Bauteile (Balkone, Gesimse o.ä.) zulässig.

2. Dachform:

   Walmdächer sind in allen Baugebieten unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Neigungsdächern von 48° +/- 3° zulässig; bei Dachaufbauten muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 3,00m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. In dem Baugebiet A sind nur Dachziegel in rotem Grundton zulässig.

3. Garagen:

   Garagen sind nur mit nicht sichtbaren Dachneigungen zulässig. Ausnahmen sind gruppenweise in den Baugebieten A, B und E zulässig.

4. Traufen- und Firsthöhen:

   Die max. Traufenhöhe (Schnittpunkt Außenwandkante/Sparrenoberkante) sowie die max. Firsthöhe über Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche werden wie folgt festgesetzt:

   Baugebiet A (A1)

   Traufenhöhe 7,50 m (6,00 m)
   Firsthöhe 10,50 m (9,00 m)

   Baugebiet B (einhüftiges Satteldach)

   Traufenhöhe (B 1 im Norden, B 2 im Westen) 3,25 m
   Traufenhöhe (B 1 im Süden, B 2 im Osten) 6,00 m
   Firsthöhe 8,00 m

   Baugebiet C

   Traufenhöhe 3,50 m
   Firsthöhe 11,00 m

   Baugebiet D

   Traufenhöhe 3,50 m, zur Wohngartenseite sind Ausnahmen auf max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Firsthöhe 8,00 m

Baugebiet E

Traufenhöhe 6,00 m
Firsthöhe 8,50 m

5. Einfriedigungen

Vorgärten:

In den Baugebieten A, B, C und E sind für die privaten Grundstücksflächen zwischen den Hausfronten, in denen die Hauseingänge liegen, und den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den privaten Zugangswegen Umzäunungen und Hecken unzulässig.

Wohngärten:

In den Baugebieten A, B 1, C und E sind zur Abgrenzung nur dunkelbraune Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu 1,00 m Höhe sowie kunststoffummantelte Maschendrahtzäunen an Stahlprofilen bis zu 1,00 m Höhe in Verbindung mit einer vorgepflanzten Hecke und Hecken generell zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen sind bis zu 1,80 m hohe Mauern aus rotem Ziegelmauerwerk, strukturiertem Sichtbeton oder Holz zulässig; entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,75 m, der bepflanzt werden muss, einzuhalten.

Im Baugebiet D und B 2 sind Mauern aus weißem Steinmaterial, strukturiertem Sichtbeton oder Holz als Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,20 m generell zulässig; entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist in den Baugebieten D und B 2 ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten, der bepflanzt werden muss.

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