Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272: Hiltrup - Westfalenstraße / Malteserstraße (Bezirkssportanlage Süd)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Ausnahmsweise kann das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) Bau NVO in Verbindung mit § 2 (5) Bau O NW).

1.2 Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) und Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Schließung des Bauwerks dient, höchstens betragen:

bei I-geschossiger Bauweise Traufhöhe 4,20 m, Firsthöhe 9,00 m

bei II-geschossiger Bauweise Traufhöhe 6,80 m, Firsthöhe 12,00 m

(§ 16 (2) 4 in Verbindung mit § 18 (1) Bau NVO).

1.3 In den WA-I und WR-I- Baugebieten sind pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.4 In den WR- II und WA - II - Baugebieten sind Stellplatzanlagen nur als Tiefgaragen oder in den mit St festgesetzten Bereichen als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen zulässig (§ 12 (6) Bau NVO).

Tiefgaragen außerhalb der Gebäudeflächen sind mit mindestens 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

Als Ausnahme können Stellplätze auch an anderer Stelle, als im Plan vorgesehen, angelegt werden, wenn aus der Grundstücksteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.

Jedoch sind Zufahrten in Bereichen, in denen öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, nicht zulässig.

1.5 Auf privaten Stellplatzflächen (St) ist je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum, (z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.6 In den WA-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 und gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind als Dachform unzulässig.

Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit anthrazitfarbenen, grauen oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken.

Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten für die Dachdeckung der gleiche Farbton zu verwenden.

2.2 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

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

2.4 Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktionen in dunkler Farbgebung (dunkelgrün oder Brauntöne) ohne sichtbare Neigung herzustellen.

Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 3,00 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertige Dachkonstruktion, nicht überschreiten.

Schließungen der Längsseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzzäunen bzw. Rankhilfen zulässig.

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