Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 274:
Roxel - Nottulner Landweg / Am Rohrbusch

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1(6) BauNVO).

2. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a (2) BauNVO).

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt gemäß § 23 (5) BauNVO auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ausnahmen sind möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

4. In dem mit WA, I und II, 30° ausgewiesenen Baugebiet dürfen pro Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 4 (4) BauNVO).

5. In den Baugebieten mit 48° Dachneigung ist die Errichtung des Dachgeschosses als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauONW zulässig, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 17 (5) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Zwei Drittel der Außenwandflächen aller Gebäude sind mit einem rot bis rotbraunen Ziegelsteinmaterial zu verblenden.

2. Die Dachgesimsoberkante bzw. die Trauf-Linie (Schnittpunkt Außenwand – Außenkante/Sparrenoberkante) darf

   a) bei eingeschossigen Häusern mit 30° Dachneigung 3,85 m über O.K. Straßenkrone,

   b) bei eingeschossigen Häusern mit 48° Dachneigung 3,85 m über O.K. Straßenkrone,

   c) bei zweigeschossigen Häusern mit 30° Dachneigung 6,70 m über O.K. Straßenkrone,

   nicht überschreiten und muss auf mind. 2/3 Anteil der Gebäudelänge eingehalten werden.

3. Die Firsthöhen dürfen entsprechend den Traufenhöhen – bei

   a) 7,75 m

   b) 11,25 m

   c) 10,50 m

   über O.K. Straßenkrone nicht überschreiten.

   Bei Häusern mit 48° Dachneigung darf die giebelseitige Hausbreite auf 2/3 der Hauslänge 12 m nicht überschreiten.

4. Neigungsdächer sind nur mit gleicher Dachneigung und nur als Satteldächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer oder rot bis rotbrauner Färbung zulässig. Eingeschossige deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdächern gestattet. Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit 48° Dachneigung gestattet. Ausnahmen zum Zwecke der Angleichung an vorhandene Gebäude können zugelassen werden.

5. Garagen sind, wenn freistehend, nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung zulässig.

6. Als Außenmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes oder der Hausgruppe zulässig.

7. Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich vor der Straße oder Wegeseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

8. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung der Wohngärten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1,0 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie Hecken zulässig. Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune – aber nur untereinander – bis zu 2,0 m Höhe gestattet.

9. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in Schränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Raum zu errichten und einzupflanzen sind.

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