Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 276: Nienberge - Fridericus-Straße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Im Plangebiet sind nach § 3 (4) BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Das gleiche gilt auch für Garagen und Stellplätze, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 (5) BauNVO).

3. In dem festgesetzten Pflanzgebot sind mindestens drei Reihen standortgerechter Feld- und Flurgehölze zu pflanzen mit Arten wie Hainbuche, Hasel, Eberesche, Vogelkirsche und Feldahorn (§ 9 (1) 25a BBauG).

4. In dem WA-Gebiet werden nach § 1.6 BauNVO die nach § 4.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zugelassen.

5. Die abweichende Bauweise „a“ wird wie folgt definiert: auf der nördlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung; von der südlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m, in dem die Garage unterzubringen ist.

6. Im WA I o – Gebiet ist auf der südlichen Grundstücksgrenze, wie im Bebauungsplan dargestellt, eine Mauer von 2,0 m Mindesthöhe als Lärmschutzmaßnahme zu errichten (§ 9 (1) 24 BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauNVO (Gestaltungssatzung)

1. Die geschlossenen Außenwandflächen für Wohngebäude und Garagen sind in Sichtmauerwerk in rotem Grundton auszuführen. Ausnahmen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

2. Traufen- und Firsthöhe

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

   Traufenhöhe 3,50 m; Firsthöhe 7,50 m

   Dachgesimsoberkante bei Flachdächern maximal 3,25 m

3. Anbauten können mit Flachdächern oder mit einem um 90° gedrehten First versehen werden, wenn die Firsthöhe des Anbaues mind. 0,50 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.

4. Im Vorgartenbereich sind keine Einfriedigungen zulässig. Zur Abgrenzung der Wohngärten sind nur dunkelbraune Holzzäune bis 1 m Höhe sowie in Verbindung mit einer Hecke kunststoffbemantelte Maschendrahtzäune an Stahlprofilen bis zu 1 m Höhe zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen können bis zu 1,80 m hohe und bis zu 5,0 m lange Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk oder hellgrauem Sichtbeton zugelassen werden. Grenzen die Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen, sind die Zäune/Mauern mindestens 80 cm hinter die Grundstücksgrenze zu setzen, der Zwischenraum ist zu bepflanzen.

5. Garagen sind nur mit Flachdächern 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