

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 277: Kinderhaus - Kanalstraße / Wangeroogeweg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Im Plangebiet sind für das mit A bezeichnete Gebiet nach § 4 (4) BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. In den eingeschossigen WA-Gebieten sind nach § 1 (5) BauNVO die Nutzungsarten nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, nach § 23 (5) BauNVO nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in dem WA-Gebiet entlang der Greverer Straße zulässig.
4. In den Wohngebieten mit eingeschossiger Bebauung 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).
5. Zwischen den im Plan gekennzeichneten Stellen (B) und (C) ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Rad- und Fußweg von mindestens 3,00 m Breite unter Beachtung des Baumbestandes anzulegen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Die Außenwandflächen für Wohngebäude, Garagen und Trafostationen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind Verblender im roten Grundton zu verwenden. Bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnung verbleibenden Außenwandflächen können in Sichtbeton, Waschbeton oder Holz gestaltet werden. Ausnahmen bei vorhandener Bebauung sind zulässig.
2. In dem Baugebiet A sind nur Neigungsdächer mit dunkelfarbigem Dachmaterial zulässig. Bei Anbauten sind Ausnahmen zulässig.
3. Walmdächer sind im Baugebiet unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Neigungsdächern von 48° +/- 3° zulässig, bei Dachaufbauten muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
4. Garagen sind für das Baugebiet A nur mit nicht sichtbarer Dachneigung zulässig.
5. Die max. Traufenhöhe (Schnittpunkt Außenwandkante/Sparrenoberkante) sowie die max. Firsthöhe wird, gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, für die eingeschossigen Baukörper wie folgt festgesetzt:

Traufenhöhe 3,75 m, zur Wohngartenseite sind Ausnahmen auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig

Firsthöhe 11,00 m.

Ausnahmen sind bei vorhandener Bebauung zulässig.
6. Einfriedigungen
Im Baugebiet A sind zur Abgrenzung nur dunkelbraune Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu 1,00 m Höhe sowie kunststoffbementelte Maschendrahtzäune an Stahlprofil bis 1,00 m Höhe in Verbindung mit einer vorgepflanzten Hecke und Hecken generell zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen können bis zu 2,20 m hohe und bis zu 3,50 m lange Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277: Kinderhaus - Kanalstraße / Wangeroogweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB

- 1.1 Pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 1.2 Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den mit Ga / St gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- 1.3 Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis max. 7,5 qm zulässig. Ein Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen muss eingehalten werden (§ 23 (5) BauNVO).
- 1.4 Der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NRW).
- 1.5 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss min. 0,30 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB).
- 1.6 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).
- 1.7 Entlang den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 erfüllt werden.

Schlafräume mit entsprechender Ausrichtung sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Mindestens 80 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen für Wohngebäude und Garagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Hierfür sind Verblender im roten Grundton zu verwenden. Ausnahmen bei vorhandener Bebauung sind zulässig.
- 2.2 Es sind nur Satteldächer mit dunkelfarbigem Dachmaterial zulässig. Bei Anbauten sind Ausnahmen zulässig.
- 2.3 Walmdächer sind unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Neigungsdächern von 48° +/- 3° zulässig, bei Dachaufbauten muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
- 2.4 Garagen sind nur mit nicht sichtbarer Dachneigung zulässig.
- 2.5 Die max. Traufenhöhe (Schnittpunkt Außenwandkante / Sparrenoberkante) sowie die max. Firsthöhe werden, gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, für die eingeschossigen Baukörper wie folgt festgesetzt:

Traufenhöhe 3,75 m, zur Wohngartenseite sind Ausnahmen auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig

Firsthöhe 11,00 m.

Ausnahmen sind bei vorhandener Bebauung zulässig.

- 2.6 Feste Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

Zur Abschirmung der Wohnterrassen können bis zu 2,20 m hohe und bis zu 3,50 m lange Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk zugelassen werden.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 3.2 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wurden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

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