Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 280: Wolbeck - Münsterstraße / Grenkuhlenweg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. In allen WA-Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) BauNVO bis auf Gartenbaubetriebe nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

3. In den GE-Gebieten und MI-Gebieten sind Lebensmittelmärkte und großflächige Einzelhandelsgeschäfte nicht zulässig, ausgenommen sind Autohäuser.

   Ausnahmen für Lebensmittelmärkte können bis zu einer Geschossfläche von 500 qm zugelassen werden. (§ 1 (5 und 9) BauNVO)

4. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den WA- und MI-Gebieten nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. (§ 23 (5) BauNVO)

   Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird.

5. Die mit Pflanzgebot belegten Grünstreifen sind mit einem mind. dreireihigen Gehölzstreifen, in dem sowohl der Reihenabstand als auch der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 x 1 m betragen soll, zu bepflanzen. Es sind standortgerechte einheimische Feld- und Flurgehölze, wie z. B. Stieleiche, Hainbuche, Ahorn, Vogelbeere, Haselnuss, Holunder, Heckenkirsche oder Heckenrose, zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6. In den mit Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Bereichen in den Verkehrsflächen sind Baumreihen mit einem Abstand der Bäume von 8,0 bis 12,0 m zu pflanzen. Es sind nur großkronige Straßenbäume als Hochstämme in einer Baumart zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten ist das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

2. Die Außenwandflächen aller Wohngebäude sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Vormauerziegel zu verwenden.

   Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.

   Bei Doppelhäusern sind für beide Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien zu verwenden.

3. Als Dachdeckungen sind bei Wohngebäuden rote Pfannen zu verwenden.

   Bei Doppelhäusern ist gleiches Bedachungsmaterial in gleicher Farbe zu verwenden.

4. Flachdächer sind nur bei Nebenbaukörpern zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Wohnbebauung sowie für Garagen zulässig.

5. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt.

6. Bei Veränderungen bestehender Gebäude können als Ausnahmen die Dachformen, die Firstrichtungen und die Dachneigungen beibehalten werden.

7. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

8. Drempel sind nur bei Häusern, bei denen das zweite Geschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegt, bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

9. Abweichend von den Festsetzungen dürfen für Wohngebäude im GE-Gebiet auch andere Dachneigungen gewählt werden, als im Bebauungsplan festgesetzt sind.

10. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Wohngebäuden darf nicht höher als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn im Bereich des Grundstücks liegen. Bei den in einer Ebene ausgebauten Wohnstraßen gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt des Belages.

11. In den WA-Gebieten sind die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantensteinen oder Zäunen und Mauern bis zu 0,60 m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und privaten Verkehrsfläche und untereinander abzugrenzen.

    In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen, und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenflächen sind höherwachsende Hecken oder Gehölze auch in Verbindung mit Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune dürfen das Maß von 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

    Mülltonnen sind nur in Gebäuden oder in festen Geschränken unterzubringen. Wenn die Geschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

    In einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m zugelassen.

12. Werbeanlagen sind nur in GE- und MI-Gebieten und im WA-Gebiet nur entlang des Hauptzuges der Straße Am Borggarten zulässig.

    Die Werbeanlagen sind generell bei zweigeschossigen Gebäuden nur im Erdgeschossbereich bis zur Unterkante Fenster des 1. OG oder bei eingeschossigen Flachdachhallen bis Oberkante Dachgesims zulässig.

    Reklamebänder und Schriftzüge dürfen nicht länger als 2/3 der Länge des zugehörigen Gebäudes und nicht höher als 0,80 m sein.

    Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 1,20 qm sein. Es ist nur ein Stück pro Geschäft gestattet.

    Großflächige Werbetafeln (über 2 m²) sind nur im Gewerbegebiet zulässig, und zwar nur innerhalb der überbaubaren Fläche.

13. Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Teil der Gebäudearchitektur eingebunden sind und wenn diese für eine städte-

baulich zusammenhängende Gruppe durchgeführt werden und das allgemeine Gestaltungsziel nicht beeinträchtigt wird.

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