Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 281: Nienberge - Östlicher Ortsrand

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO). Ausnahmen sind bei vorhandenen Gebäuden zulässig.

2. 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. Pkt. 3 bleibt davon unberührt.

3. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Ausnahmen sind bei Mehrbedarf außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

4. In den Wohngebieten mit eingeschossiger Bebauung ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauONW ausnahmsweise zulässig, wenn die ausgewiesene Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Die Außenwandflächen für Wohngebäude und Garagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind Verblender im roten Grundton zu verwenden. Bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen können in Sichtbeton, Waschbeton oder Holz gestaltet werden. Ausnahmen bei vorhandener Bebauung sind zulässig.

2. 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.

3. Die Trauflinie (Schnittkante Außenwandoberfläche – Sparrenoberfläche) bei Neigungsdächern darf von Oberkante Straßenkrone gemessen bei

eingeschossigen Häusern	(bis 30° Dachneigung) 4,00 m bei entsprechender Firsthöhe von 7,50 m
eingeschossigen Häusern	(bis 48° Dachneigung) 3,60 m bei entsprechender Firsthöhe von 11,00 m
zweigeschossigen Häusern	(bis 30° Dachneigung) 6,85 m bei entsprechender Firsthöhe von 10,35 m

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

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