Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 282: Gievenbeck - Enschedeweg / Von-Esmarch-Straße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebiet sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) 1., 2., 4., 5. und 6. BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) BauNVO).

2. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

3. In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten sind im Falle der Nutzung als Geschosswohnungsbau mit Miet- oder Eigentumswohnungen nur Gebäude zulässig, die Wohnungen enthalten, die geeignet sind als Familienheime im Sinne von § 9 (1) 6 BBauG zu dienen.

   Als Familienheim gelten Wohnungen (mind. drei Zimmer, Küche, Bad und Balkon), mit einer Mindestgröße von insgesamt 75 m² Nettowohnfläche.

   Im Falle der Nutzung mit Reiheneigenheimen (Stadthäuser) sind pro Reihenhauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

4. In den mit Fußnote 4) gekennzeichneten Baugebieten ist das jeweils als Höchstgrenze festgesetzte Geschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauONW zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

5. In den mit Fußnote 5) gekennzeichneten Baugebieten dürfen Treppenhäuser bis zu 3,00 m außerhalb der Baugrenze des Hauptgebäudes liegen (§ 23 (3) BauNVO).

6. Im MI-Gebiet sind im Erdgeschoss nur Läden, Gaststätten und zugehörige Nebennutzungen zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

7. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl werden Flächenanteile an Gemeinschaftsgaragen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, dem Baugrundstück zugeschlagen (§ 21 a (2) BauNVO).

8. Die Flächen von Garagen im Erdgeschoss der Gebäude bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ausnahmsweise unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3. BauNVO).

9. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 (5) BauNVO).

   Bei Garagen und Stellplätzen sind Ausnahmen möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW (Gestaltungssetzung)

1. Für Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan Nr. 282 dargestellten Dachneigungen zulässig. Neigungsdächer sind nur als Satteldächer zwischen Vollgiebeln und einem Steinmaterial rot bis rotbrauner Färbung zulässig.

   Dachaufbauten sind bei Dächern bis zu 30° Neigung nicht gestattet.

2. Werden Geschossbauten und Hausgruppen im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist – jedoch nur einheitlich – eine andere Dachform und eine andere Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

3. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden.

   An bestehenden Gebäuden können Änderungen des Farbtons oder des Materials der Außenwandfläche – jedoch nur für eine Hausgruppe einheitlich – als Ausnahme zugelassen werden.

4. 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° +/- 3° Dachneigung) 3,60 m bei entsprechender Firsthöhe von 11,0 m

   zweigeschossigen Häusern (bis 30° Dachneigung) 6,85 m bei entsprechender Firsthöhe von 10,35 m

   zweigeschossigen Häusern (bis 48° +/- 3° Dachneigung) 6,85 m bei entsprechender Firsthöhe von 12,50 m

   und zusätzlich 2,85 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mind. 2/3 der Gebäudetraufseite eingehalten werden.

5. Mülltonnen sind nur in Gebäuden oder in Schränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und mit Pflanzen, die einen wirkungsvollen Sichtschutz gewähren, einzugrünen.

6. Zur Abgrenzung von Vorgärten zu öffentlichen oder der Öffentlichkeit gewidmeten Flächen und Wege sind ausschließlich Rasenkantensteine in max. 10 cm Höhe zulässig.

   Bei Eckgrundstücken gilt der einer Verkehrsfläche angrenzende seitliche Grundstücksbereich bis zur Hälfte der Gebäudetiefe auch als Vorgarten.

7. Für Umzäunungen der Wohngärten sind dunkelbraunes Holz (ausgenommen Jägerzäune) und kunststoffummantelter Maschendraht in Verbindung mit Hecken zugelassen. Die Zäune sind auf 1,00 m Höhe zu begrenzen.

   Wo Grundstücke an öffentliche oder der Öffentlichkeit gewidmete Flächen anschließen, sind die Maschendrahtzäune 0,80 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und mit einer Hecke bis max. 1,80 m Höhe vorzupflanzen.

8. Bei Gartenhofhäusern sind die Gartenhöfe durch Mauern im Material der Gebäude abzuschließen. Die Mauern sind max. 1,80 hoch anzulegen.

   Wände entlang öffentlicher und der Öffentlichkeit gewidmeter Wegeflächen sind 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Vorflächen sind mit Strauch und Kletterpflanzen zu begrünen.

   Nordöstlich entlang der Von-Esmarch-Straße sind die abschirmenden Wände lückenlos – von Grenze zu Grenze – zu schließen.

Es gilt die BauNVO von 1977 (BGBl. I S. 1763)

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