Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 286: Hoppengarten - zwischen Hoher Heckenweg und Schifffahrter Damm

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Auf den Flächen für die Landwirtschaft können Bauvorhaben im Einzelfall ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn

   a) sie landwirtschaftlichen Zwecken dienen, in baulichem Zusammenhang mit einem oder mehreren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden stehen und wenn ihre Einrichtung notwendig ist, um die Fortführung des Betriebes zu sichern.

   Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre Aufgabe als Erholungsgebiet darf durch die Errichtung eines Bauwerks nicht beeinträchtigt werden.

   b) ein zulässigerweise errichtetes Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und alsbald ein vergleichbares neues Gebäude an gleicher Stelle errichtet wird.

   c) ein zulässigerweise errichtetes Gebäude modernisiert oder geringfügig bis max. 10 % seiner Grundfläche erweitert wird.

2. Auf den Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) dürfen Gewächshäuser nur auf den dafür besonders gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden.

3. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO). In diesen Baugebieten sind Garagen und nicht überdachte Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

   Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bauwich errichtet werden, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 20 % der Fläche des Baugrundstücks einnehmen (§ 12 (6) BauNVO).

4. In den nicht mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nicht überdachte Stellplätze generell auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch im Vorgartenbereich zugelassen, soweit sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 30 % der Fläche des Baugrundstückes einnehmen (§ 12 (6) BauNVO).

   Garagen und Gemeinschaftsgaragen können in diesen Bereichen ohne Beschränkung ihrer Größe und ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden, wenn ihre Dachfläche einschließlich einer 0,50 m dicken Erddeckung nicht mehr als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient, und wenn die Dachfläche als Grünfläche angelegt und unterhalten wird (§ 21a (3) BauNVO).

5. Stellplatzflächen von mehr als 250 m² Größe sind mit mindestens 2,00 m breiten Bepflanzungen aus bodenständigen Gehölzen einzufassen. Je 75 m² Stellplatzfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BBauG).

6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

   Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nicht mehr als 2 % der Fläche des Baugrundstücks, höchstens jedoch 25 m² Fläche einnehmen.

7. Ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen eine Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt, so ist diese für die Hauptfirstrichtung des Daches und die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend (§ 9 (1) 2 BBauG).

8. Die Höhen von Dachgesimsoberkanten und Traufhöhen baulicher Anlagen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, dürfen höchstens betragen:

   - in 1-geschossigen Gebieten 3,50 m bei 0,30 m Dachüberstand
   - in 2-geschossigen Gebieten 6,50 m bei 0,30 m Dachüberstand
   - in 3-geschossigen Gebieten 9,50 m bei 0,30 m Dachüberstand.

   Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn ein bestehendes Bauwerk erweitert werden soll (§ 9 (2) BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Bauwerksgestaltung

   1.1 Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagengruppen sind in gleicher Höhenlage mit gleichen Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen. Dies gilt auch bei baulichen Erweiterungen bereits bestehender Doppelhaushälften oder Bauwerken innerhalb einer Hausgruppe.

   1.2 Für Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan Nr. 286 dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

   Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° und bis zu einem Drittel der Traufläänge zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m von der Außenkante der traufseitigen Außenwand und mindestens 1,50 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

   Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach und waagerecht umlaufendem Dachrandgesims auszuführen.

   1.3 Die Außenwände und Dachflächen von Bauwerken sind im Material und in der Farbgebung an die bestehenden Bauwerke der näheren Umgebung anzugleichen.

2. Grundstücksflächen

   2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

   2.2 Einfriedigungen

      2.2.1 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 0,80 m hoch sein. Sie sind mindestens 0,80 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen. Die Vorfläche ist mit strauchartigen Gehölzen oder Hecken zu bepflanzen.

      2.2.2 In den Neubaugebieten östlich der Humperdinckstraße und des Brüggemannweges dürfen Vorgärten von ≤ 5,00 m Tiefe nicht eingefriedigt werden.

Hinweis:

Für die mit schallschutztechnischen Vorkehrungen gekennzeichneten Gebäudefronten wird, soweit es sich um Schlafräume handelt, der Einbau einer Fenster unabhängigen Lüftung empfohlen.

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