Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 299: Sportzentrum Münster-Ost (Dortmund-Ems-Kanal / Wolbecker Straße / Andreas-Hofer-Straße / Mauritz-Lindenweg / Zum Guten Hirten) - Neufassung

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Traufhöhe (gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren) darf bei eingeschossigen Häusern 3,75 m nicht überschreiten; die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern 9,0 m, bei zweigeschossigen Häusern (Zubehörgebäude zur Sportanlage) 11,0 m nicht überschreiten.
2. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 37° ± 3° zulässig; hierbei muß von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden; von der traufseitigen Außenwand ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Auf der straßenabgewandten Hausseite sind Anbauten mit Nebenfirsten zulässig, wenn die Firsthöhe mindestens 1,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes bleibt. Dacheinschnitte sind nur auf einer Breite von maximal 3,0 m auf der straßenabgewandten Hausseite zulässig.
3. Als Fassadenoberfläche sind nur Ziegel mit rotem Grundton zulässig; für die Sockelzone und besondere Bauteile (Brüstungen, Balkone) kann hierbei auch Putz, Sichtbeton oder Holz verwendet werden. Für Garagen u. ä. Anlagen sowie Mauern ist ebenso nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.
4. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Höhenlage mit gleichen Firsthöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen; Dachflächen, Außenwände und angegliederte Garagen sind in gleichem Material und identischer Farbgebung auszuführen. Garagen von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie aneinandergrenzende Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind in gleicher Höhenlage und Dachform zu erstellen.
5. Statt der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen können ausnahmsweise offene Kleingaragen (Carports) bis 2,30 m Gesamthöhe zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen.

   Ausnahmsweise kann bei Garagen ein geneigtes Dach zugelassen werden, sofern sie in direktem Anschluß an das Hauptgebäude mit diesem eine architektonische Einheit bilden.
6. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und von Versiegelungen freizuhalten; ausgenommen davon sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen und die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen, Hauszugangswege und Gartenwege auf Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung herzustellen. Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine. Beläge aus Natur- oder Kunststeinpflaster sind zulässig, sofern die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.
7. Abgrabungen vor Wohngebäuden sind auf der straßenzugewandten Seite und an der seitlichen Nachbargrenze nicht zulässig.
8. Die Begrenzung des Vorgartenbereiches darf in maximal 0,4 m Höhe errichtet werden; zulässig sind nur Ziegelmauern in rotem Grundton oder Hecken.
9. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind maximal 1,0 m hohe Einfriedigungen als Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken, dunkelbraunen Holzzäunen oder Gehölzpflanzungen zulässig. Zäune sind von privaten Verkehrsflächen (GFL-Flächen) mindestens 0,3 m zurückzusetzen; der Streifen zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist zu

bepflanzen. Zur Abschirmung der Wohnterrassen sind auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise bis zu 2,0 m hohe Sichtschutzelemente bis maximal 3,0 m Länge aus rotem Ziegelmauerwerk oder Holz zugelassen.

10. Offene Plätze für Hausmüllbehälter sind durch mindestens 1,2 m hohe Holzpalisaden oder Hecken zu umgrenzen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den WR-Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
2. Die festgesetzte Firstrichtung ist für die Stellung der baulichen Anlagen sowie für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
3. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Kfz-Stellplätze und Garagen sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

   Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage pro Wohngebäude nachzuweisen; bei der Errichtung von Hausgruppen ist eine Garage pro Hauseinheit in das Gebäude zu integrieren.

   Die gesondert festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich für einen Mehrbedarf an privaten Pkw-Einstellplätzen (z. B. Einliegerwohnung) vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB).

5. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind auf die Geschoßfläche anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
6. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsstellplätzen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, diesen zugerechnet werden (§ 21a (2) BauNVO).
7. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; dies gilt auch für Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports), soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).
8. Bei Wohngebäuden muß der Erdgeschoßfußboden (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,20 m über der Ausbauhöhe (Straßenkrone) der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (2) BauGB).

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