Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 313: Roxel - Stellmacherweg / Holzschuhmacherweg / Drechslerweg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

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

2. 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).

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

3. In den WA-Baugebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

4. In allen WR-Baugebieten und in den WA-Baugebieten südlich der Tilbecker Straße dürfen pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).

Satzung gemäß § 81 Landesbauordnung NW (Gestaltungssatzung) vom 29.04.1985

1. Dach

1.1 Für Hauptgebäude auf den Grundstücken Stellmacherweg 1 – 47 und Pienersallee 48 und 50 sind Flachdächer (Es wird angeregt, die Flachdächer in der Weise auszuführen, dass eine Begrünung möglich ist) ohne sichtbare Neigung zulässig.

   Für Hauptgebäude auf den Grundstücken Stellmacherweg 85 – 93; 111 – 121; 137 – 147; 165 – 175; Tischlerweg 1 – 11 und Korbmacherweg 2 – 14 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° +/- 3° zulässig.

   Für Hauptgebäude auf den übrigen Grundstücken sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° +/- 3° zulässig.

1.2 Von den Satteldach-Festsetzungen sind folgende Ausnahmen möglich:

   a) Versetzte Pultdächer, wenn der Höhenversatz der Firste nicht mehr als 1,00 m beträgt.

   b) Flachdächer (Es wird angeregt, die Flachdächer in der Weise auszuführen, dass eine Begrünung möglich ist) für räumliche Erweiterungen, wenn sie baulich untergeordnet bleiben.

   Garagen sind – bei Gruppen von mehr als zwei Garagen – nur mit Flachdach zulässig.

1.3 Dachaufbauten bei Dächern unter 34° Dachneigung sind nicht zulässig.

1.4 Als Dacheindeckung der Neigungsdächer ist nur dunkelgraues bis dunkelbraunes Steinmaterial zulässig.

   Ausnahmen sind möglich:

a) für die Verwendung von solartechnischen Elementen,

b) für die Verwendung von Dachpfannen naturroter Färbung, wenn ein besonderer städtebaulicher Wert des Hausstandortes dieses rechtfertigt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen,

c) für die Bebauung von Flächen für den Gemeinbedarf.

1.5 Die Trauflinie (Schnittkante Außenwandoberfläche – Sparrenoberfläche) darf von Straßenkrone der zur Erschließung dienenden Straße gemessen bei

eingeschossigen Häusern	3,75 m
zweigeschossigen Häusern	6,50 m
dreigeschossigen Häusern	9,25 m
viergeschossigen Häusern	12,00 m

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

1.6 Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern 7,50 m und bei zweigeschossigen Häusern 10,25 m OK Straßenkrone nicht überschreiten.

2. Außenwand

2.1 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind mit einem rot bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

Ausnahmen sind möglich:

a) für besondere Bauteile und Teilflächen,

b) wenn Häuser in Gruppen im Zusammenhang geplant und ausgeführt werden,

c) für die Bebauung von Flächen für den Gemeinbedarf.

2.2 Bei aneinandergrenzenden Gruppengaragen verschiedener Eigentümer ist die Höhe, das Material und die Farbe aufeinander abzustimmen.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind – wenn außerhalb des Gebäudes aufgestellt – nur in festen Geschränken oder auf Standplätzen zulässig. Diese sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Straßengrenze mit ausdauernden Pflanzen so einzugrünen oder in ein bauliches Abgrenzungselement einzubeziehen, dass die Tonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

4. Einfriedigungen

4.1 Als Abgrenzung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum sind in einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig:

a) dunkelbraune Holzzäune,

b) Mauern in Material und Farbe dem Wohngebäude entsprechend

c) Hecken in Verbindung mit einem Drahtzaun, wenn dieser an der Straßenabgewandten Seite oder innerhalb der Hecke steht.

4.2 Als Abgrenzung des Wohngartens zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig- in einer Höhe von maximal 2,00 m mit einem Abstand von 0,25 m von der Grenze –

a) dunkelbraune Holzzäune mit dauerhafter, straßenseitiger Bepflanzung mit Rankgewächsen,

b) Mauern (jedoch nur bis zu 0,60 m Höhe und in Verbindung mit anderen Abgrenzungselementen) in Material und Farbe dem Wohngebäude entsprechend, ebenfalls mit dauerhafter straßenseitiger Bepflanzung mit Rankgewächsen,

c) Hecken in Verbindung mit einem Drahtzaun, wenn dieser an der straßenabgewandten Seite oder innerhalb der Hecke steht,

d) bepflanzte Erd-/Holzwälle.

4.3 Als Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind zulässig – bis zu einer Höhe von 1,20 m – alle unter Pkt. 4.2 genannten Abgrenzungen.

4.4 Als Abschirmung der Terrassenbereiche sind zulässig – in einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 5,00 m je Nachbargrenze – alle unter Pkt. 4.2 genannten Abgrenzungen.

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