Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 315: Angelmodde - Bewinkel (Angelmodder Weg / Elsterweg / Wolteringstraße / Bewinkel)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 14 (1) 3 BauNVO). Das gleiche gilt auch für Garagen und Stellplätze, soweit dafür 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.

2. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind nur Einzelhäuser – Kettenhäuser, auf der westlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung, auf der östlichen Grenze mindestens 3 m Abstandfläche (Garage) – zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

3. Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

4. Der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss i. S. von § 2 (5) BauONW kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Außenwandflächen

   Als Außenmaterial sind nur Vormauersteine in rotem Farbton zulässig. Ausnahmen für besondere Bauteile sind zulässig, wenn ihr Flächenanteil 20 % der geschlossenen Wandflächen nicht übersteigt.

2. Garagen

   Garagen sind nur mit nicht sichtbarer Dachneigung zulässig. Doppelgaragen bzw. aneinandergrenzende Garagen sind nur bei gleicher Baukörperhöhe zulässig. Ausnahmen sind bei den Kettenhäusern möglich.

3. Dächer

3.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° +/- 3° zulässig.

3.2 Dachaufbauten sind auf maximal 2/3 der Gebäudelängen zulässig.

3.3 Die Traufenhöhen dürfen gemessen vom höchsten Punkt der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes maximal 3,75 m betragen.

3.4 Für die Dachflächen ist nur ein roter Farbton zulässig.

4. Einfriedigungen, Mülltonnenschränke in Vorgärten

4.1 Zur Einfriedigung der Vorgärten sind nur Mauern oder andere Elemente aus Steinmaterial bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

4.2 Sichtschutzwände von mehr als 1,50 m Höhe sowie Mülltonnenschränke sind nur in einem Mindestabstand von 0,75 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; der Zwischenraum zwischen Wand bzw. Mülltonnenschrank und Straßenbegrenzungslinie ist mit Hecken oder Bodendeckern in Verbindung mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

4.3 In einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

5. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen können ausnahmsweise bis zu 2,20 m hohe und 5 m lange Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk, strukturierten Sichtbeton oder Holz zugelassen werden.

6. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt folgende Festsetzung:

   Es sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden (z. B. Ahorn, Eiche, Linde, Robinie, Kiefer, Eibe, Vogelbeere, Hainbuche, Hasel, Holunder, Weide, Hartriegel, Liguster).

   Die Pflanzungen am östlichen Rand des Wohngebietes sind so anzulegen, dass sie eine undurchschaubare Abschirmung schaffen.

   In der Pflanzgebotsfläche am westlichen Rand des Gebietes sind die Umzäunungen mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurück zusetzten und in die abschirmende Bepflanzung zu verlegen.

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