Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 321:
Berg Fidel - Vennheideweg / Elsa-Brändström-Weg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 (5) BauNVO).

2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,70 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn im Bereich des Grundstücks liegen (§ 9 (2) BBauG).

3. Die Höhenlage der Kellersohlenunterkante neuer Gebäude darf 60,70 m über NN nicht unterschreiten (§ 9 (2) BBauG). Ausnahmen sind zulässig, wenn die Kellersohle und Kellerwände, soweit sie diese Höhe unterschreiten, wasserdicht ausgeführt werden. Das Grundwasser darf nicht mittels einer Dränage der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

4. In den Wohngebäuden im Bereich zwischen Vennheideweg und Umgehungsbahn, für die 1 Vollgeschoss zwingend festgesetzt ist, sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

5. An den Gebäudefronten, an denen besondere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind für Schlafräume nur Fenster mit integrierter Lüftungseinrichtung zulässig (§ 9 (1) 24 BBauG).

6. In den Bereichen zwischen Vennheideweg und Umgehungsbahn, in denen eingeschossige Bauweise (zwingend) festgesetzt ist und in denen aus Wasserschutzgründen die überbaubare Fläche so eingeschränkt ist, dass nur Doppelhäuser möglich sind, wird eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze um max. 3,00 m zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen, wenn aus konstruktiven und/oder gestalterischen Gründen aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück eine Grenzbebauung nicht möglich ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote oder rotbraune Verblender zu verwenden. Ausnahmen sind für besondere Bauteile oder Teilflächen zulässig.

2. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zwischen Vollgiebeln zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

4. Für Nebenbaukörper ist auch eine gegenüber der vorgeschriebenen Firstrichtung um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m niedriger liegt als die Hauptfirstlinie.

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen seitlich von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein.

6. Im Bereich der bestehenden Bebauung sind bei Umbauten und Erweiterungen zur Anpassung an die vorhandene Bebauung Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen als Ausnahme möglich.

7. Die Grundstücke nördlich des Elsa-Brandström-Weges sind zur Bahn hin lückenlos, ohne Tür und Tor, einzufriedigen.

Hinweis

„Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III der vorläufigen Anordnung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hiltrup/Geist vom 07.10.1985. Es ist zu erwarten, dass nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes eine neue Wasserschutzverordnung erlassen wird. Genehmigungs- und Verbotstatbestände, die sich auf die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auswirken, sind aus der jeweils geltenden Wasserschutzverordnung zu entnehmen."

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