Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 322: Nienkamp (Salzmannstraße / Schleebrüggenkamp / Wienburgstraße / Sacre-Coeur-Weg)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Art der Nutzung

1.1 Einzelhandelsbetriebe über 500 m² Geschossfläche sind im Gewerbegebiet unzulässig (§ 1 (9) Bau NVO).

1.2 In den Gewerbegebieten können in den gegliederten Abstandszonen gem. § 31 (1) BBauG ausnahmsweise auch Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt werden kann.

1.3 Im Mischgebiet nördlich Sandfortskamp ist die ansässige Druckerei ausnahmsweise zulässig, sofern die im MI-Gebiet zulässigen Emissionswerte nicht überschritten werden.

1.4 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (3 (4) und § 4 (4) Bau NVO).

1.5 In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten werden Ausnahmen gem. § 3 (3) Bau NVO bzw. § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 Bau NVO).

2. Beschränkung der Bebauung

2.1 In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten MI-Gebiet sind die in § 6 Bau NVO aufgeführten Nutzungen außer Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig (§ 1 (5) Bau NVO).

2.2 In dem mit Fußnote 4) gekennzeichneten MI-Gebiet sind nur Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude zulässig (§ 1 (5) Bau NVO).

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind in WR- und WA-Gebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 23 (5) Bau NVO).

4. Stellplätze/Garagen/Zufahrten

4.1 Stellplätze und Garagen sind in den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten nur auf den überbaubaren Flächen bzw. den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. (§ 23 (5) Bau NVO).

Die innerhalb überbaubarer Flächen zulässigen Garagen sind bei Festsetzung einer Baulinie 25 cm hinter derselben zu errichten, ansonsten mind. 25 cm hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptbaukörpers.

Nebeneinander liegende Garagen sind auf der Straßenseite in einer Flucht und in gleicher Höhenlage zu errichten.

4.2 Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken im Gewerbegebiet durch die Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG sind in einer Breite von höchstens 7,5 m zulässig.

5. Höhen baulicher Anlagen

5.1 Im Gewerbegebiet werden die festgesetzten Bauhöhen von Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zur obersten schattenwerfenden Kante des Bauwerks gemessen (§ 16 (3) Bau NVO).

5.2 Bei den gewerblichen Bauten im Gewerbegebiet bleibt eine größere Bauhöhe als 7,00 m außer betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 (3) Bau NVO).

5.3 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind bei Neubauten Dachgesimsoberkanten und Traufhöhen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren bis zu einer Höhe von 3,50 m, die Firsthöhe bis zu 9,50 m zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

Baugebiet nördlich Meßkamp

1. Einfriedigungen

An der Wienburgstraße und Salzmannstraße sind Einfriedigungen wie z. B. Zäune im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG mindestens 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

2. Anlagen zur Außenwerbung

2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.2 Unzulässig sind

a) alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen,

b) Werbeanlagen am Gebäude, die mehr als 1,00 m hoch sind oder mehr als 0,50 m vor der Außenkante Außenwand vortreten,

c) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe.

2.3 Im MI-Gebiet sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses bei einer Höhe von max. 0,50 m und max. 2/3 der Außenwandlänge zulässig.

Hinweise:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG).

Vorhandene Luftbilder lassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bombeneinwirkungen und Feldstellungen erkennen.

Neubaumaßnahmen sind zeitgerecht dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst, Regierungspräsident Münster (Tel.: 0251/411-1) anzuzeigen.

Nachrichtlich:

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung genehmigungsbedürftiger Vorhaben in der Wohnsiedlung „Havixburgweg/Sacre-Cour-Weg“

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das wie folgt begrenzte Gebiet:

Nördliche Grenze:	Bahngelände südlich Meßkamp
Östliche Grenze:	Wienburgstraße
Südliche Grenze:	Südliche Grenze der Grundstücke am Sacre-Coeur-Weg und des Sacre-Coeur-Weges
Westliche Grenze:	Salzmannstraße

Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Münster, Flur 106, Flurstücke 120 - 168 und 172 - 181

§ 2 Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Unbeschadet bestehender Bebauungspläne bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung der erhaltenswerten baulichen Anlagen Havixburgweg Nr. 1, 2, 3, 4/6, 5/7, 8, 10/12, 14/16, 17/19, 25/27, 30/32, 33/35, 41/43, Salzmannstraße 20 und Sacre-Coeur-Weg 5 einer Genehmigung nach § 39 h BBauG.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten, oder wenn an ihre äußere Gestaltung besondere Ansprüche gestellt werden sollen,

a) weil sie allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder

b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

§ 3 Weitere genehmigungsbedürftige Vorhaben

In dem in § 1 bezeichneten Gebiet sind auch solche Vorhaben genehmigungsbedürftig, die nach § 62 (1) Nr. 30 BauO NW und nach § 62 (2) Nr. 2 BauO NW genehmigungsfrei sind.

§ 4 Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen und

Werbeanlagen

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen dürfen nur so gestaltet werden, dass ein gestalterischer Bezug zum historischen Charakter der Siedlung Havixburgweg / Sacre-Coeur-Weg entsteht und eine Störung des Ortsbildes der Siedlung vermieden wird.

(2) Einzel- und Doppelhäuser sind in gleicher Höhenlage, mit gleichen Firsthöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.

Die Dachflächen und Außenwände von Doppelhäusern und angegliederten Garagen sind in gleichem Material und identischer Farbgebung auszuführen.

(3) Sind in einem Bebauungsplan überbaubare Flächen für Garagen festgesetzt, so können auf diesen Flächen anstelle von Garagen ausnahmsweise auch überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn die Überdachung als begrünte Pergola ausgeführt wird.

(4) Neubauten müssen in der Wahl des Materials, in der handwerklichen Ausführung sowie in ihrer Form und Farbe den vorhandenen erhaltungswerten Bauten so angepasst werden, dass die Eigenart derselben und der ortsbildprägende Eindruck, den diese erhaltenswerten Bauten allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen hervorrufen, nicht beeinträchtigt werden.

Gestalterische Merkmale sind im wesentlichen:

Dachflächen in Hohlziegeln, geputzte weiße Fassaden, Fenster aus weißgestrichenem Holz mit Unterteilungen durch Kämpfer und Ständer, Holztüren.

(5) Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 50 Grad ± 3 Grad auszubilden. Zur Angleichung an den Bestand kann bei baulichen Erweiterungen vorhandener Gebäude ausnahmsweise eine andere Dachform und Dachneigung zugelassen werden.

Bei erhaltenswerten Gebäuden (§ 2 dieser Satzung) sind straßenseitig keine Dachaufbauten über den Bestand hinaus zulässig. An allen anderen Bauwerken dürfen Dachaufbauten und -einschnitte ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

(6) Die Außenwandflächen der Gebäude und Garagen sind im weißem Putz auszuführen. Ausnahmsweise kann eine Verblendung der Giebel an den Häusern Havixburgweg 18/20, 22/24, 26/28 u. Sacré-Coeur-Weg 10-28 zugelassen werden.

(7) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur als unbeleuchtete Schilder mit der Flächengröße von max. 0,1 m² ausgeführt werden. Sie dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden und müssen sich in ihrer Farbgebung derjenigen des Gebäudes unterordnen.

§ 5 Gestaltungsvorschriften für Grundstücksfreiflächen

(1) Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(2) Vorgartenbereiche sind ab öffentlicher Verkehrsfläche durch mindestens 2,0 m breite Rasenflächen zu gestalten. Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Nachbargrenzen sind im Bereich dieser Rasenflächen nur in Form von max. 10 cm hohen Rasenkantensteinen in Verbindung mit niedrig wachsenden max. 40 cm hohen Hecken (z. B. Buchsbaum) zulässig.

Als Abgrenzungen von Wohngärten sind in den Vorgartenbereichen nur Hecken bis zu 2,0 m Höhe sowie max. 70 cm hohe Holzzäune in Verlängerung der vorhandenen straßenseitigen Gebäudeflucht der erhaltenswerten Bauwerke (§ 2 dieser Satzung) zulässig.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind zu begrünen; dies kann durch Rasenflächen mit Befestigung der Fahrspuren in max. 40 cm Breite oder durch Verlegen von Rasengittersteinen auf der gesamten Zufahrtsbreite erfolgen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage in dem in § 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung abbricht oder ändert. (§ 156 (1) Nr. 4 BBauG)

(2) Ordnungswidrig nach § 79 (1) Nr. 14 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften nach §§ 4 und 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

(3) Ordnungswidrigkeiten nach den Absätzen 1 und 2 können mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 156 (2) BBauG, § 79 (3) BauO NW)

§ 7 Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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