# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 324:
## Hiltrup - Osttor / Am Herzkamp

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§§ 3 (4) und 4 (4) BauNVO).

2. Im Baugebiet westlich der Straße „Am Herzkamp“ sind Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

   Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird.

   Im Bereich der Schutzstreifen unter der vorhandenen und der geplanten Freileitung sind Garten- und Gerätehäuser von untergeordneter Bedeutung zulässig.

3. Die 3,0 m breiten, mit Pflanzgeboten nach § 9 (1) 25a BBauG belegten Schutzstreifen entlang der Straße „Osttor“ sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind mit hoch und dicht wachsenden heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

   Für den Übergangsbereich zur freien Landschaft kann das Pflanzgebot auf die halbe Grundstücksbreite reduziert werden.

4. Zum Schutz der Wallhecke westlich der Straße „Am Herzkamp“ dürfen die Grundstücksflächen zwischen der Wallhecke und der westlich angrenzenden Bebauung nicht versiegelt werden (§ 9 (1) 20 BBauG).

### Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Das für Wohngebäude festgesetzte zweite Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

2. Außenwand

   Als Außenwandmaterial aller Gebäude – mit Ausnahme der Garten- und Gerätehäuser – sind nur Vormauersteine in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen, letztere nur in Holz, sind zulässig.

3. Dach

3.1 Es sind nur Satteldächer zwischen Vollgiebeln mit 45° Dachneigung zulässig. Abweichungen bis zu 3° sind ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalme können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vertikalen Giebelflächen dominieren.

   Flachdächer sind zulässig für Nebenbaukörper, die der Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses dienen, sowie für Garagen.

3.2 Für Nebenbaukörper ist auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst ist.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal ½ der Traufenlänge zulässig, sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

3.4 Die maximale Traufenhöhe wird auf 3,75 m und die maximale Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist im Baugebiet westlich der Straße „Am Herzkamp“ die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, im übrigen die vorhandene Geländehöhe.

3.5 Für die Dachflächen ist nur ein dunkler Farbton (schwarz bis dunkelbraun) zulässig.

3.6 Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind bei Veränderungen bzw. Anbauten an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise zulässig.

4. Einfriedigungen, Mülltonnenschränke, Abgrabungen

4.1 Im Baugebiet westlich der Straße „Am Herzkamp“ sind bei Nord-/Osterschließung des Grundstücks im Vorgartenbereich nur Einfriedigungen bis 60 cm Höhe zulässig.

4.2 Sichtschutzwände und Einfriedigungen bis maximal 2,0 m Höhe sowie Mülltonnenschränke sind nur in einem Mindestabstand von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; Der Zwischenraum zwischen Einfriedigung bzw. Mülltonnenschrank und Straßenbegrenzungslinie ist mit Hecken oder Bodendeckern in Verbindung mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

4.3 In einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

**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