Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 325:
Angelmodde - Am Schütthook / Boelestraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

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

2. In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebiet sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

4. Die Ausbildung von Dachgeschossen als zusätzliche Vollgeschosse im Sinne von § 2 (5) BauO NW kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

5. Der 3,0 m breite, mit Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 a BBauG belegte Grünstreifen im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist mit hoch und dicht wachsenden heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

6. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn der angrenzenden Straße oder über dem höchsten Punkt des Erschließungsweges liegen.

7. Im gesamten Plangebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Als Außenwandmaterial aller Gebäude sind nur Vormauersteine in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen, letztere nur in Holz, sind zulässig.

2. Es sind nur Satteldächer zwischen Vollgiebeln mit 35° Dachneigung zulässig. Abweichungen bis zu 3° sind ausnahmsweise bei eingeschossigen Gebäuden 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. Für Nebenbaukörper ist auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mind. 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. ein Drittel der Trauflänge zulässig, sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

5. Bei eingeschossigen Gebäuden darf der First eine Höhe von 8,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Höhe von 10,50 m über Oberkante Straßenkrone nicht überschreiten.

6. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

7. Für die Dachflächen ist nur ein dunkler – schwarzer bis dunkelbrauner Farbton zulässig.

8. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantensteine oder Mauern bis zu 0,30 m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander abzugrenzen.

   In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenflächen sind höher wachsende Hecken oder Gehölze auch in Verbindung mit Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune dürfen das Maß von 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

   Mülltonnen sind nur in Gebäuden oder in festen Geschränken unterzubringen. Wenn die Geschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

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

9. Die im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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