Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten ist ausnahmsweise die Ausbildung eines zusätzlichen Vollgeschosses zulässig, sofern sich diese im ausgebauten Dachraum befindet und seine Nutzung der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ dient (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW und § 9 (1) Nr. 8 BauGB).

3. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut) des Baukörpers darf bei 2-geschossigen Gebäuden 6,50 m, bei 3-geschossigen Gebäuden 9,50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO). Ausnahmen sind beim Anbau an vorhandene Bausubstanz zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

   Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die Oberkante der Verkehrsfläche bezogen, welche der Erschließung des Bauwerks dient (§ 18 (1) BauNVO).

4. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind die an Wohnungen angrenzenden straßenabgewandten Freiflächen – auch im Bereich der festgesetzten Tiefgaragen – als Freizeit und Erholungsflächen (private Wohngärten) mit einer Mindesttiefe von 5,00 m anzulegen und zu nutzen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren und dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB). Dies gilt im Einzelfall nicht für Pergolen, Verbindungsgänge o. ä. bauliche Anlagen.

6. Tiefgaragen müssen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer mindestens 0,50 m dicken Erdüberdeckung ausgeführt werden und als Freizeit- und Erholungsflächen (Grünflächen) gestaltet werden (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

   Die Höhenlage der Tiefgarage einschließlich ihrer Erdüberdeckung darf – bezogen auf die Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient – 0,50 m nicht überschreiten (§ 9 (2) BauGB).

7. Baugrenzen dürfen von untergeordneten Bauteilen wie Hauseingangstreppen, Balkonen und Kellerlichtschächten bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen ragen (§ 23 (3) BauNVO).

8. Ist eine Firstrichtung festgesetzt, so ist diese für die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

9. Für Schlafräume sind zur Friedrich-Ebert-Straße und Augustastraße hin Fenster nur in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 172 BauGB

1. In dem mit  gekennzeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB) bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) BauGB).

2. Diese Genehmigung darf nur versagt werden, wenn

   a) die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestaltung oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und

   b) die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 (3) BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind die Außenwände und Dachflächen der geplanten Bebauung im gleichen Material und gleicher Farbgebung wie die in deren Umfeld bereits bestehenden Bauwerke auszuführen.

2. Beim Anbau an bestehende Bauwerke sind die vorhandene Höhenlage der Gebäude, die gleichen Dachneigungen und –überstände einzuhalten.

3. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind ausnahmsweise auch andere Neigungsdachformen wie Sattel-, Zelt- und Pultdach zur städtebaulichen Betonung und Gliederung einzelner Baukörper zulässig.

   Die festgesetzten Dachneigungen betreffen nicht Garagen- und Nebengebäude; Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können für Solitär-Baukörper zugelassen werden.

4. Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35° bis zu 1/3 der Trauflänge (bei Ausbildung von Gauben nur Einzelgauben) zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m von der Außenkante der traufseitigen Außenwand und mindestens 3,50 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand des zugehörigen Baukörpers zurückzusetzen.

   Dachüberstände dürfen maximal 0,30 m betragen.

5. Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 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