Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 335: Wolbeck - Hiltruper Straße / Zumbuschstaße / Wallfahrtskottenweg / Am Sandbach

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist das zweite Geschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig.

2. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3. In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig; das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO).

   Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert und durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird.

5. Die den Wohngärten zugewandten Baugrenzen dürfen als Ausnahme für Anbauten wie Wintergärten etc. auf 2/5 der Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 4,50 m überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 23 (3) BauNVO).

6. Auf der Erschließungsseite im Bereich der jeweiligen Hauseingänge darf zur Bildung eines Windfanges die Baugrenze für eingeschossige Bauteile in einer Fläche von 2,00 m x 2,50 m als Ausnahme überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 23 (3) BauNVO).

7. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder entfernt noch beschädigt oder im Kronen/Traufenbereich gestört, unterbaut oder der Boden des Wurzelbereiches verfestigt werden.

   Ist ein Baum durch Fremdeinwirkung, unsachgemäße Behandlung, Krankheit oder Alter abgängig, ist ein angemessener Ersatzbaum in Abstimmung mit der Verwaltung zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

8. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Wohngebäuden darf nicht höher als 0,50 über dem höchsten Punkt der Fahrbahn im Bereich des Grundstücks liegen.

   Bei den in einer Ebene ausgebauten Wohnstraßen gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt des Belages (§ 9 (2) BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Außenwandflächen aller Wohngebäude sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Vormauerziegel zu verwenden.

   Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.

Bei Doppelhäusern, Gartenhofhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in Farbe und Struktur zu verwenden.

2. Als Dacheindeckung sind bei Wohngebäuden anthrazitfarbene bis dunkelbraun gefärbte Pfannen zu verwenden.

   Bei Doppelhäusern, Gartenhofhäusern und Hausgruppen ist das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur zu verwenden.

3. Flachdächer sind als Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Wohnbebauung sowie für Garagen zulässig.

4. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt und höchstens 2/3 der Länge des Hauptfirstes hat.

5. Bei Veränderungen bestehender Gebäude können als Ausnahmen die Dachform, die Firstrichtung, die Dachneigungen, das Außenwandmaterial und die Dacheindeckung in Form und Farbe beibehalten werden.

6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern ab 35° Dachneigung auf max. 1/3 der Traufläge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

7. 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 Anschnitt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

8. Bei Errichtung von Dächern auf Gartenhofhäusern sind zur Wahrung des von fremder Sicht entzogenen Innenhofes Fenster in den Giebel- oder Dachflächen nicht zulässig.

9. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenfläche. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantensteinen oder Zäunen und Mauern bis zu 0,60 m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und privaten Verkehrsflächen und untereinander abzugrenzen.

   In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenfläche sind höherwachsende 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 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

   In einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m zugelassen.

10. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

    Die Werbeanlagen sind generell bei zweigeschossigen Gebäuden nur im Erdgeschossbereich bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses und bei eingeschossigen Flachdachanbauten bis zur Oberkante Dachgesims zulässig.

    Reklamebänder und Schriftzüge dürfen nicht länger als 2/3 der Länge des zugehörigen Gebäudes und nicht höher als 0,60 m sein.

    Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 0,80 m² sein. Es ist nur eine Werbeanlage pro Geschäft zulässig.

Großflächige Werbetafeln sind unzulässig.

11. Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Teile der Gebäudearchitektur in diese eingebunden sind oder wenn diese für eine städtebaulich zusammenhängende Gruppe durchgeführt werden und das allgemeine Gestaltungsziel nicht beeinträchtigt wird.

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