Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 343: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg / Westfälische Landeseisenbahn / Erbdrostenweg / Vörnste Esch / Anton-Knubel-Weg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den Wohngebieten darf das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO).

2. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

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

   Im Einzelfall können Nebenanlagen und sich unterordnende bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO als Ausnahme gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept der Sicherung von überwiegenden Anteilen der Grundstücksflächen für Grüngestaltung und Bewuchs gewahrt bleibt und wenn durch ausgleichende Maßnahmen wie angemessene Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen u.a. auch Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange und negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden.

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

5. Auf der Erschließungsseite im Bereich der jeweiligen Hauseingänge darf zur Bildung eines Windfanges die Baugrenze für eingeschossige Bauteile in einer Fläche von 2 x 2,5 m als Ausnahme überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 23 (3) BauNVO).

6. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Wohngebäuden darf nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstückes liegen.

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO

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 und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in Farbe und Struktur zu verwenden.

2. Für die Dacheindeckung der Gebäude dürfen nur nichtglänzende Dachziegel oder Dachpfannen, die in Oberflächenstruktur, Größe und Form dem Dachziegel angepasst sind, verwendet werden.

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

3. Flachdächer sind bei Nebenbaukörpern zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Wohnbebauung und für eingeschossige Anbauten sowie für Garagen zulässig.

4. Für Nebenbaukörper ist eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,5 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 Dachneigung, das Außenwandmaterial und die Dacheindeckung in Form und Farbe beibehalten werden.

6. Dachausbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

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

8. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen.

   Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und sind nur mit Betonkantensteinen oder Zäunen und Mauern bis zu 0,6 m Höhe oder Hecken von der öffentlichen Verkehrsfläche und privaten Verkehrsflächen und untereinander abzugrenzen. Ausnahmen von der Höhenbeschränkung der Einfriedigungen sind nur zulässig bei Angleichung an vorhandene Einfriedigungen sowie zur Abschirmung von Wohngärten, letztere nur, wenn sie von der Straßenbegrenzungslinie so weit abgerückt werden, dass eine negative Wirkung auf das Straßenbild nicht eintritt.

   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.

9. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

   Die Werbeanlagen sind generell 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 0,6 m sein.

   Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 0,8 m² sein. Es ist nur eine Werbeanlage pro Geschäft zulässig.

10. 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