Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 362: Mecklenbeck - Boeselager Straße / Weseler Straße / Kerkheideweg / Ossenkampstiege

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nutzungen gemäß § 4 (3) 1, 3 und 5 BauNVO sind unzulässig (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO).

2. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

3. Die Ausbildung des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne von § 2 (5) BauONW kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO).

4. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

5. In dem Baugebiet mit abweichender Bauweise sind ausschließlich Gebäude mit fremder Sicht entzogenen Gartenhöfen zulässig. Innerhalb überbaubarer Flächen kann an vordere, seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Die Gebäudewände zur Weseler Straße sind ohne Öffnung mit einer Höhe von 4,0 m, bezogen auf die Straßenkrone Weseler Straße, zu erstellen (§ 22 (4) BauNVO).

6. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes errichteten Gemeinschaftsanlagen können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).

7. Auf Grundstücken mit Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sind außerhalb der festgesetzten Flächen solche Anlagen unzulässig. Abweichungen können in geringem Umfang zugelassen werden (§ 12 (6) BauNVO).

8. An Verkehrsflächen angrenzende, nicht überbaubare Flächen von Grundstücken sind in einem Mindestabstand von 1,50 m von der Verkehrsfläche von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und zulässige Einfriedigungen (§ 23 (5) BauNVO).

9. Die nicht überbaubaren Bereiche der Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

10. Im WA 2) Gebiet sind Wohn- und Schlafräume nur an der Nordwestseite des Gebäudes zulässig. Beidseitig orientierte Wohnräume können zugelassen werden, wenn zur Weseler Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) von Gebäuden darf 2,80 m je Vollgeschoss + 0,70 m über Straßenkrone erreichen. Für Gebäude über Tiefgaragen können größere Höhen zugelassen werden.

2. Auf Dächern mit einer Neigung von 30° +/- 3° sind Aufbauten unzulässig.

3. Traufüberstände dürfen max. 0,30 m und Ortgangüberstände max. 0,15 m erreichen. Überhöhte Verkleidungen von Traufen und Ortgängen sind nicht zugelassen.

4. In Baugebieten mit Festsetzungen für Flachdächer sind 30° +/- 3° geneigte Dächer zulässig, wenn sie in der Gruppe gleichzeitig und gleichartig ausgeführt werden.

5. Außenwände und Neigungsdächer von Gebäuden sind in einem roten Ziegelmaterial auszuführen; zur Anpassung an Bestände können Ausnahme zugelassen werden.

6. Doppel- und Reihenhäuser sind in Farbe, Material und Gestaltung einander anzupassen. An Hauptgebäude sind die zugehörigen Garagen ebenso anzupassen.

7. Grundstücke sind mit Mauern bis zu 0,6 m oder mit Zäunen oder Hecken bis zu 1,0 m Höhe einzufrieden. Höhere Mauern, Zäune und Hecken können zur Abschirmung von Gartenhöfen vor Sicht und Wohngärten vor Lärm zugelassen werden. Die höheren Mauern oder Zäune müssen jedoch zu öffentliche Verkehrsflächen um einen Pflanzstreifen von mindestens 0,5 m Breite zurückgesetzt werden. Für Gartenbaubetriebe sind Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe ohne Einschränkung zulässig.

8. Abgrabungen können auf Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Verkehrsflächen zugelassen werden.

9. Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt unterzubringen.

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