# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 368:
## Hiltrup - Meesenstiege / Langestraße / Caldeloerweg

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Heckenrosen) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. In den WR III und WR IV Baugebieten sind Stellplatzanlagen und Garagen nur als Tiefgaragen oder als ebenerdige Stellplätze in den mit St festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Tiefgaragen außerhalb der Gebäudeflächen sind mit mind. 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

3. Auf den festgesetzten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum ( z. B. Stieleiche, Ahorn, Linde ) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

   Die Bäume sind durch Baumscheiben oder Pflanzflächen von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu sichern.

4. Stellplatzflächen, Gebäudezugangsflächen und Wegeflächen sind aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteinen oder Steinpflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen auszuführen (§ 9 (1) 16 i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB).

5. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist das als Höchstgrenze festgesetzt Geschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig (§ 20 (1) BauNVO).

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

7. Die Lärmschutzwand (Höhe 2,6 m über Straßenkrone) ist in einem Abstand von 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten (§ 9 (1) 24 BauGB).

   Der Zwischenraum zwischen Straße und Lärmschutzwand ist, wie unter Punkt 1 beschrieben, einzugrünen.

8. In Bereichen der zweigeschossigen Bauweise ist bei Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte einzuhalten (§ 9 (1) 3 BauGB).

9. Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) und Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, höchstens betragen:

   Bei II-geschossiger Bauweise, Traufhöhe 3,8 m, Firsthöhe 9,0 m
   Bei III-geschossiger Bauweise, Traufhöhe 6,6 m, Firsthöhe 12,0 m
   Bei IV-geschossiger Bauweise, Traufhöhe 9,4 m, Firsthöhe 15,0 m
   (§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauNVO

1. Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind zu mindestens 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen.

   Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen.

Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

2. Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen einzudecken.

   Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

   Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten der gleiche Farbton zu verwenden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. ½ der Trauflänge zulässig.

   Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

   Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

   Bei Hausgruppen und Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

4. Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

5. Die entlang der Meesenstiege zu errichtende Lärmschutzwand ist in Sichtmauerwerk unter Verwendung von roten Vormauerziegeln auszuführen.

**Hinweis:**

1. Auf den mit [redacted] gekennzeichneten Grundstücksflächen sind besondere Regelungen zur Abführung der anfallenden Niederschlagswässer der befestigten Freiflächen und Dachflächen vorgesehen. Der Entwässerungsantrag ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig mit der Abteilung „Stadtentwässerung und Wasserwirtschaft“ des Städtischen Tiefbauamtes abzustimmen.

2. Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 ist zu beachten.

   Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwässer.

3. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke Langestraße 63 – 69, 71 – 77, 79 – 85 und 87 – 93 ist eine ökologische Aufwertung (z. B. durch die Anlage von naturnahen Mietergärten) anzustreben.

**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