Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 375: Gievenbeck - Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Ausschluss von Ausnahmen in WR- und WA- Gebieten (§ 3 (3) u. § 4 (3) BauNVO)

   1.1 In den Baugebieten WR 1) bis WR 4) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

   1.2 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 – 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

   2.1 In den Baugebieten WR 2) sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (2 u. 3) BauNVO)

   3.1 In den Baugebieten WR 1) können die Baugrenzen der Baukörper B zu den Verkehrsflächen bis zu 2,0 m für Treppenhäuser und Vorsprünge zur Gliederung der Fassade überschritten werden. Die Summe aller Einzellängen darf 20 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

   3.2 In den Baugebieten WR 3) können die Baugrenzen zu den Verkehrsflächen zur reliefartigen Gliederung der Fassade durch Erker und Treppenhäuser bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Summe aller Einzellängen darf 20 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

   3.3 In den als „Ausbauzonen“ bezeichneten Flächen der Baugebiete WR 1) bis WR 3) und WA 2) können Vorbauten als Balkone und Wintergärten zugelassen werden. Ihre Höhe darf die Traufhöhe nicht überschreiten. Im übrigen sind außerhalb der Ausbauzonen zu den Verkehrsflächen nur Loggien zulässig (vgl. auch 3.1 der textl. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW).

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

   4.1 In den Baugebieten WA 1), WA 2) sowie für die Baukörper B im Baugebiet WR 1) wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 1,2 m, die Traufhöhe des 3. Obergeschosses auf 13,2 m festgesetzt. Geringe Abweichungen sind bei gleichartiger Ausführung aller Baukörper innerhalb eines der genannten Baugebiete möglich.

   4.2 In dem Baugebiet WR 1) darf die Gesamthöhe der Baukörper A maximal 14,5 m betragen.

   4.3 In den Baugebieten WR 3) wird die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden auf 0,5 m und die Gesamthöhe auf max. 14,0 m festgesetzt. Eine Drempelhöhe von 1,2 m darf nicht überschritten werden.

   4.4 Im Baugebiet WR 4) wird die max. Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt.

   4.5 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Straße (Fahrbahn), gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist

definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Baugebieten WR 2) und WR 4) sind pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Abweichend vom festgelegten Standort kann das im Baugebiet WA 1) vorgesehene Blockheizkraftwerk in das Hauptgebäude integriert werden. Einrichtungen zur Abluftabführung sind an das Hauptgebäude anzubinden.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB, § 12 (4 und 6) BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

7.1 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) sind Stellplätze nur in Tiefgaragen bzw. Souterraingaragen zulässig.

7.2 In den Baugebieten WR 2) und WR 3) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – sofern es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze, für die im Bebauungsplan besondere Flächen festgesetzt sind.

7.3 Die Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind durch Kennziffern, oder jeweils dem Baugebiet, in dem sie gelegen sind, zugeordnet.

7.4 Ausnahmsweise ist bei Mehrbedarf an Stellplätzen innerhalb der Baugebiete WR 2) und WR 3) auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

8. Anrechenbarkeit von Gemeinschaftsstellplätzen und Garagengeschossen (§ 21 a (1, 2 u. 5) BauNVO)

8.1 Garagengeschosse der Baugebiete WA 1) und WA 2) sowie WR 1) bis WR 3) sind nicht auf die zulässige Zahl von Vollgeschossen und die Geschossflächenzahl anzurechnen.

8.2 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl sind Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

9. Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 (3) BauNVO)

9.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten WR 2) und WR 3) ist zur Versickerung in die Mulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

11. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

11.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder beseitigt noch durch andere Maßnahmen in ihrem Bestand und in ihrer Vitalität beeinträchtigt

oder gefährdet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind – bezogen auf das derzeitige Niveau – innerhalb der Kronentraufe einschließlich eines Abstandsstreifens von 1,5 m unzulässig. Während der Baumaßnahmen ist die Kronentraufe mit einem Bauzaun zu schützen.

11.2 Die Flächen unter den gesamten Kronentraufen sind als offene Vegetationsflächen zu erhalten. Bauliche Anlagen, Wege und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausgeschlossen, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände

1.1 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie für die Baukörper B in den Baugebieten WR 1) sind nur Satteldächer mit 25 º ± 3 º Neigungen zulässig; für die Baukörper A in den Baugebieten WR 1) ist die Dachform bei Einhaltung der festgesetzten Gesamthöhe (vgl. 4.2) freigestellt.

1.2 In den Baugebieten WR 2) sind nur Satteldächer mit 35 º ± 3 º Neigung zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

1.3 In den Baugebieten WR 3) sind nur Pultdächer mit Neigungen mit 35 º ± 3 º zulässig. Sie können – nach Süd-Westen sich öffnend – gegeneinander bei gleicher Dachneigung versetzt werden. Eine Zusammenführung der Pultflächen zu Satteldächern ist bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Zu den Verkehrsflächen muss der Dachüberstand mindestens 0,5 m betragen.

1.4 Im Baugebiet WR 4) sind nur Satteldächer mit 48º ± 3º Neigung zulässig.

1.5 In den Baugebieten WR 2) bis WR 4) sind nur rote Dacheindeckungen als Pfannendächer zulässig. In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) ist die Materialwahl freigestellt.

1.6 In den Baugebieten WR 2) und WR 4) sind Dachgauben nur bis 2,0 m Länge zulässig. Zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlängen aller Gauben darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

1.7 In den Baugebieten WR 3) sind zu den Verkehrsflächen nur Dachaufbauten und zu den Gartenseiten nur Dacheinschnitte zulässig. Die Summe aller Einzellängen darf 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

1.8 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) sind Dachaufbauten und Einschnitte unzulässig.

1.9 Pro Gebäudeeinheit – bezogen auf die jeweilige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche – ist für das Dach gleiches Material zu verwenden. Dachgauben sind pro Gebäudeeinheit einheitlich in Form und Material auszuführen.

2. Fassaden

2.1 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) sind als Fassadenmaterialien nur Betonstein, Kalksandstein oder Putz in weißen, grauen oder Pastelltönen zulässig. Zur Gliederung der Fassade können Teile der Fassaden – wie Sockel- und Erdgeschosszonen – auch in Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Für das zurückspringende 4. Geschoss dieser Baugebiete können auch andere Materialien verwendet werden.

2.2 In den Baugebieten WR 2) bis WR 4) sind nur Fassaden aus Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Zur Gliederung der Fassaden sind auch andere Materialien zulässig. Verkleidungen aus Schiefer oder Kunststoffmaterialien sind jedoch unzulässig.

2.3 Pro Gebäudeeinheit – bezogen auf die jeweilige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche – ist gleiches Material zu verwenden.

3. Balkone und Loggien

3.1 In allen Baugebieten sind zu Verkehrsflächen – sofern eine Ausbauzone nicht festgesetzt ist – nur Loggien zulässig. Sie können mit Kragplatten bis zu max. 0,5 m kombiniert werden.

3.2 Balkonbrüstungen aus Waschbeton sind unzulässig.

4. Ausbauzonen

4.1 Innerhalb der in den Baugebieten WR 1) bis WR 3) als „Ausbauzonen“ gekennzeichneten Flächen sind besondere Bauteile wie Wintergärten, Balkone als Fassadenkonstruktionen aus Holz, Stahl oder Aluminium in Verbindung mit Glas zulässig.

5. Gestaltung der Nebenanlagen

5.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzanlagen der Baugebiete WR 2) und WR 3) sind – mit Ausnahme der unmittelbar vor den Baukörpern angeordneten Stellplatzreihen – mindestens dreiseitig offene Konstruktionen aus naturfarbigem Holz in Verbindung mit fester, flacher Bedachung (Carports) zulässig. Innerhalb einer Fläche für Stellplätze sind diese Konstruktionen einheitlich auszuführen.

5.2 Die Stellplätze zu den Baugebieten WR 2) bis WR 4) sind als wassergebundene Decken oder mit großformatigen Pflastersteinen mit Fugenvegetation zu errichten, um das Maß der Versiegelung zu reduzieren.

6. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

6.1 In den Baugebieten WR 2) sind als Einfriedung der Vorgartenbereiche zu den Verkehrsflächen nur Hecken zulässig.

Für alle Allgemeinen und Reinen Wohngebiete gelten die Festsetzungen 6.2 bis 6.6:

6.2 Je angefangene 5 Stellplätze außerhalb von Gebäuden ist mindestens ein großkroniger Laubbaum im Bereich der jeweiligen Stellplatzflächen zu pflanzen.

6.3 Je Vorgarten mit mehr als 50 m² Grundstücksfläche ist pro Hauseinheit mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen. Maßgeblich ist hier die nach Teilung der Grundstücke entstehende abgeschlossene Hauseinheit.

6.4 Befestigte Flächen sind bis auf die Zuwegung zu den Hauseingängen oder Zufahrten zu den Garagengeschossen in Vorgartenbereichen unzulässig.

6.5 In den Gartenbereichen sind Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art nicht zulässig. Ausgenommen sind die Herstellung eines Sichtschutzes für am Haus angeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m. Zu den öffentlichen Grünflächen sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

6.6 Mülltonnen sind nur im Wohngebäude oder in festen Müllschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Raum zu errichten und einzugrü-

nen oder in ein bauliches Abgrenzungselement so einzubeziehen sind, dass die Mülltonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

7. Ausnahmen

7.1 Ausnahmen von den Festsetzungen nach § 86 BauO NW sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass u. a. aus der Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit) keine Bedenken bestehen und ein einheitlich gestaltetes Ensemble nicht gestört oder unterbrochen wird oder technische Erfordernisse (insbesondere bei Anwendung innovativer energietechnischer Anlagen) eine Ausnahme erfordern.

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