Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 381: Sankt Mauritz - Schmittingheide / Umgehungsbahn

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen und Garagen nur als Tiefgaragen oder als ebenerdige Stellplätze in den mit GSt festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). In Bereichen der Hausgruppen sind auf den GSt-Flächen auch offene Garagen (Carports) zulässig.

   Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn hierdurch nicht die angestrebte, städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird. Tiefgaragen außerhalb der Gebäudeflächen sind mit mindestens 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

2. Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 4 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 x 2,5 m zu sichern.

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

4. 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).

5. gestrichen

6. In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

7. In dem mit Fußnote 4) gekennzeichneten Baugebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte einzuhalten (§ 9 (1) 3 BauGB).

8. 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

   (§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

9. Für die Bebauung entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Straße „Schmittingheide“ sind bei Neubau oder Umbau bei allen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung auf die Umgehungsbahn bzw. auf die Straße „Schmittingheide“ Fenster der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 einzuhalten (§ 9 (1) 24 BauGB). Für Schlafraumfenster mit entsprechender Ausrichtung wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungen empfohlen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

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 oder 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. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist für alle Hauseinheiten der gleiche Farbton zu verwenden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig.

   Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

   Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kahlbalken sind unzulässig.

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

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

Hinweis

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

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

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