Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 386:
Coerde - Edelbach (Königsberger Straße / Dortmund-Ems-Kanal / Edelbach)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. In den Baugebieten können Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zur straßenabgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 2,0 m überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Fläche können Geschossabgrenzungen bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

3. In den Baugebieten mit der Fußnote 1) sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

4. In allen Baugebieten ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 0,5 m über Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung der Gebäude dient, festgesetzt (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) Bau NVO).

5. In den Baugebieten südlich und östlich der Häuser Königsberger Straße 164 – 178 bis zum Grünzug ist das Gelände auf 54,0 m ü. NN aufzufüllen.

6. Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sind an der Garteneinfriedigung bis zu einer Größe von 2,0 m x 2.0 m zulässig, wenn sie der Unterbringung von Gartengeräten und/oder Fahrrädern dienen.

   Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei 2- und mehrgeschossiger Bebauung möglich, wenn die Fläche der oberirdischen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreitet, nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt sowie die städtebaulichen Grundzüge nicht berührt werden. Stellplätze im Vorgartenbereich sind generell unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

   In den Baugebieten mit der Fußnote 2) sind Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Souterraingaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die festgesetzte GRZ um nicht mehr als 70 % überschritten wird (§ 12 (4) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 22 u. § 9 (3) BauGB; § 19 (4) BauNVO).

7. Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege und Gartenwege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung herzustellen. Es sind lediglich wassergebundene Decken, Kies, Rasengittersteine und Beläge aus Natur- und Kunststeinpflaster, deren Fugenbreite mind. 2 cm beträgt, zulässig; die Fugen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen (§ 9 (1) 20 BauGB).

8. Auf den Flächen für die Landwirtschaft können Bauvorhaben im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn

   a) sie landwirtschaftlichen Zwecken dienen, in baulichem Zusammenhang mit einem oder mehreren bestehenden Betriebsgebäuden stehen und wenn ihre Errichtung notwendig ist, um die Fortführung des Betriebes zu sichern. Der Immissionsschutz gegenüber den bestehenden und geplanten Wohngebieten muss gewährleistet sein.

Die natürliche Eigenart der Landschaft darf durch die Errichtung des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt werden.

b) ein zulässigerweise errichtetes Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und alsbald ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle errichtet wird.

c) ein zulässigerweise errichtetes Gebäude modernisiert oder geringfügig bis max. 10 % seiner Grundfläche erweitert wird (§ 1 (5) S. 2 Nr. 8 BauGB; § 9 (1) Nr. 18 a BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. In den Baugebieten mit der Fußnote 2) sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen als Pfannendächer zulässig. Hier sind als Fassadenmaterial überwiegend heller Putz oder hell geschlämmtes Mauerwerk zu verwenden.

   In den Baugebieten mit der Fußnote 1) sind nur Dacheindeckungen in rotem Grundton als Pfannendächer zulässig. Hier sind als Fassadenmaterial überwiegend Klinker in rotem Grundton zu verwenden.

   In den Baugebieten sind für untergeordnete Fassadenelemente und Fassadengliederung auch andere Materialien zulässig.

2. Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte bis jeweils 3,0 m Breite sind bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig. Aufbauten und Einschnitte sind mind. 2,0 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

3. Zur Einfriedigung der privaten Gärten sind Mauern (im Vorgarten bis zu 0,5 m und zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 0,8 m Höhe) sowie Hecken und Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, die max. 1,0 m hoch sein dürfen, zulässig.

Hinweis

Die Gestaltungsfibel für das Wohngebiet Coerde-Edelbach ist zu beachten.

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