Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 389: Wolbeck - Eschstraße / Goldbrink

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) festgesetzten Baugebieten sind Stellplatzanlagen nur als Tiefgaragen oder als ebenerdige Stellplätze in den mit –St- festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

   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 sind 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 2,50 x 2,50 m zu sichern.

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

4. Ausnahmsweise kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW).

5. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind pro Haus (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

6. In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten ist bei Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte einzuhalten (§ 9 (1) 3 BauGB).

7. Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 3,80 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschritten werden (§ 16 (2) 4 BauNVO).

   Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 12,00 m nicht überschritten werden (§ 16 (2) 4 BauNVO).

   Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient.

8. In den WA-Gebieten sind für die Wohngebäude, deren Aufenthaltsräume auf die Eschstraße ausgerichtet sind, Fenster der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen (§ 9 (1) 24 BauGB).

   Für Schlafräume 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 auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

   Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalken sind unzulässig.

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

4. Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

1. 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.

2. Auf den mit  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.

3. Die geplanten Baugrundstücke, die an die festgesetzten GFL-E-Flächen (Entwässerungsmulde) angrenzen, erhalten keinen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Zur Regenwasserentsorgung dieser Grundstücke wird durch das städtische Tiefbauamt auf den mit GFL-E-belasteten Flächen eine grundstücksübergreifende Entwässerungsmulde angelegt. Die privat Nutzung dieser Flächen wird durch folgend Auflagen eingeschränkt:

   - es dürfen keine Zäune oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden
   - es dürfen keine Bäume, Büsche oder Sträucher angepflanzt werden
   - es sind alle sonstigen Maßnahmen oder Handlungen zu unterlassen, die die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde beeinträchtigen könnten (z. B. Anlage von Komposthaufen, Ablagerung von Rasen- und Baumschnitt).

4. Das ausgekofferte Material aus der Verdachtsfläche darf nicht im Bereich der Grundstücke verteilt werden, sondern ist in Absprache mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu entsorgen.

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