Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 390:
Gemmendorf - Südlich Angelsachsenweg / Westlich Otto-Hersing-Weg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

2. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten WR-II-Baugebieten (Mehrfamilienhausbebauung) sind die Anlagen von ebenerdigen Stellplätzen oder Garagen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO). Ausnahmsweise kann die Anlage von Tiefgaragen innerhalb der Gebäudeflächen gestattet werden.

3. 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).

4. In den Bereichen der eingeschossigen Bauweise ist bei Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).

5. Die Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, höchstens betragen:

   Bei eingeschossiger Bauweise 9,00 m

   Bei zweigeschossiger Bauweise 12,00 m

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Dächer

1.1 Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen

1.2 Es sind traufseitige Dachüberstände von 0,2 – 0,5 m zulässig. Dachüberstände an den Giebelseiten sind unzulässig.

1.3 Dachgauben sind nur in Form von Einzelgauben von max. 2,0 m Länge zulässig. Die Summe aller Gauben pro Hauseinheit darf in der Länge max. ½ der Trauflänge betragen.

Die Gauben sind als Kastengauben, zurückgesetzt innerhalb der Dachfläche oder bündig mit der Wand, auszubilden.

Der Abstand von jeder Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen,

Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

1.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5 Dachflächenfenster sind nur in stehendem Format zulässig. Der Flächenanteil der Dachflächenfenster pro Hauseinheit darf 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

2. Materialien

2.1 Die Dachflächen sind mit roten Pfannen einzudecken.

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

Die Dachflächen von Nebenbaukörpern (Treppenhäuser, Wintergärten) können auch verglast werden.

2.2 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Maximal 20 % der Fassadenfläche kann auch mit Holz oder Zinkblech ausgebildet werden.

2.3 Die Außenwände der Nebenbaukörper (Garagen, Anbauten, etc.) sind im gleichen roten Verblendmauerwerk wie die Hauptbaukörper oder aus Holz oder Glas auszuführen.

2.3 Die Außenhaut der Dachgauben sind aus Holz oder Zinkblech auszubilden.

3. Fenster

3.1 Für alle Wandöffnungen sind quadratische oder stehende Formate zu verwenden.

4. Einfriedigungen

4.1 Als Einfriedigung der Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis ca. 1,2 m Höhe zulässig.

4.2 In den Gartenbereichen sind Einfriedigungen bis 1,2 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art.

Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten GFL-E-Flächen (Entwässerungsmulden) sind unzulässig.

4.3 Sichtschutzeinrichtungen sind nur für am Haus angeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Hinweis

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. Die besonders gekennzeichneten Baugrundstücksflächen 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 private Nutzung dieser Flächen wird durch folgende 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).

3. Im Bereich der als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebietes muss zeitweilig mit Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet werden.

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