Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 397: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg / Loddenbach

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.2 Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) und Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, höchstens betragen:

bei I geschossiger Bauweise, Traufhöhe 4,20 m, Firsthöhe 9,00 m

bei II geschossiger Bauweise, Traufhöhe 6,80 m, Firsthöhe 12,00 m

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

1.3 Ausnahmsweise kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossfläche nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauONW).

1.4 Innerhalb der als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzten Fläche sind ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig, wenn der Flächenanteil der Wohnungen der Gesamtnutzfläche untergeordnet ist.

1.5 In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen nur als Tiefgaragen oder in dem mit GST festgesetzten bzw. vorgesehenen Bereichen als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Tiefgaragen außerhalb der Gebäudeflächen sind mit mind. 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

Als Ausnahme können Stellplätze auch an anderer Stelle als im Plan vorgesehen angelegt werden, wenn aus der Grundstücksteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.

Jedoch sind die Zufahrten in Bereichen, in denen öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, nicht zulässig. Auf den besonders gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.6 In den als Hausgruppe (H) festgesetzten Baugebieten sind Stellplätze nur als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen in den mit GST/ST festgesetzten Bereichen sowie – außer auf den besonders gekennzeichneten Flächen (vgl. Festsetzung Nr. 1.5) – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Bei der Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich (Hausgruppe) ist in Verbindung mit dem Stellplatz ein heimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

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

1.8 Auf privaten Stellplätzen (GST / ST) ist je vier Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mind. 2,5 m x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.9 Auf den innerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Baumstandorten ist eine Stieleiche mit einem Stammumfang von mind. 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mind. 2,5 x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.10 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) als dreireihige Hecke im Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.11 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 8 a (1) BNatSchG).

65 % der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen, 35 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

2.1 In den WR-Gebieten zwischen den Straßen Delstrup / Zwi-Schulmann-Weg und der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Planbereich sind Doppelhäuser in Materialwahl und Farbgebung einheitlich auszuführen.

In den übrigen Wohngebieten sind die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude mindestens zu 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen. Hier sind innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern für alle Hauseinheiten Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

2.2 Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind als Dachformen unzulässig.

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.

2.3 Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten für die Dachdeckung der gleiche Farbton zu verwenden.

2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

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

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

2.7 Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktionen in dunkler Farbgebung (dunkelgrün oder Brauntöne) ohne sichtbare Neigung herzustellen.

Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,50 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertige Dachkonstruktion, nicht überschreiten.

Schließungen der Längsseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzräumen bzw. Rankhilfen zulässig.

2.8 Die unter Pkt. 2.1 – 2.6 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für die festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf".

3. Hinweise

3.1 Die „Ortssatzungen 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.

3.2 Die besonders, und zwar in dieser Art ***/ / /*** gekennzeichneten Baugrundstücksflächen erhalten Anschluss an offene städtische Regenwasserableiter. Diese Entwässerungsgräben sind Bestandteile einer gemeindlichen Abwasseranlage in der Stadt Münster. Die Benutzung unterliegt der unter Pkt. 1 genannten Ortssatzung.

3.3 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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