Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 399:
Hiltrup - Haus Herding / Burgwall / Meesenstiege

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit einer Wohnung pro Hauseinheit zulässig.

In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf mindestens 58,00 m ü. NN aufzuhöhen (§ 9 (2) BauGB).

1.3 In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten kann ausnahmsweise das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauONW).

1.4 In den mit Fußnote 4) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen nur als Tiefgaragen oder in den mit GSt festgesetzten Bereichen als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Tiefgaragen außerhalb der Gebäude dürfen als Ausnahme die Baugrenzen um max. 5,00 m überschreiten. Sie sind mit mind. 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

1.5 In den mit Fußnote 5) gekennzeichneten Baugebieten ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen nur in den besonders dafür festgesetzten Bereichen (GSt-Flächen) zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Ausnahmsweise kann die Anlage von Tiefgaragen bzw. Kellergaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet werden, wenn die zur Verfügung stehende Anzahl der Ablösestellplätze (Senkrechtstellplätze südlich der Haupterschließungsstraße) den notwendigen Stellplatzbedarf nicht abdeckt.

1.6 Als Ausnahme können Stellplätze auch an anderen Stellen 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 Nachbargrundstücke und das Straßenbild vermieden werden.

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

1.8 Auf privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (z.B. Stieleiche, Ahorn, Platane) zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

Die Bäume sind durch Baumscheiben oder Pflanzflächen von mind. 2,5 m x 2,5 m zu sichern.

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

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

bei I-geschossigen baulichen Anlagen: Traufhöhe 4,20 m, Firsthöhe 9,00 m

bei II-geschossigen baulichen Anlagen: Traufhöhe 6,80 m, Firsthöhe 12,00 m

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

1.11 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig, wenn der Flächenanteil der Wohnnutzung der Gesamtnutzfläche untergeordnet ist.

1.12 Für die Baugrenze unmittelbar westlich der Meesenstiege besteht gem. DIN 4109 ein Lärmpegelbereich der Stufe II. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist nachzuweisen, dass das entsprechende Schalldämmaß gem. DIN 4109 eingehalten wird (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

2.1 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen.

Eine Verringerung des Sichtmauerwerksanteils kann gestattet werden, wenn die Abweichung nicht auf eine einzelne bauliche Anlage beschränkt bleibt, sondern für mehrere Gebäude eines zusammenhängenden Bereiches als Gruppenbaumaßnahme eine einheitliche Gestaltung in gleichem Fassadenmaterial vorgesehen wird.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten die gleichen Fassadenmaterialien im gleichen Farbton zu verwenden.

2.2 Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen einzudecken. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen für Solarenergienutzung, Dachbegrünung, Treppenhäuser, Wintergärten u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind jeweils die gleichen Materialien im gleichen Farbton zu verwenden.

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

2.4 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 Kehlbalkenanlage sind unzulässig.

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

2.5 Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

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

2.7 Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktion in dunkler Farbgebung (dunkelgrün oder Brauntöne) ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die Konstruktion die Höhe von 2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Die Längsseiten dürfen mit hölzernen Sichtschutzzäunen und Rankhilfen geschlossen werden.

2.8 Die Festsetzungen 2.1 bis 2.4 gelten nicht für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche sowie für das Baugebiet „Ökosiedlung"; hier jedoch nur unter der Voraussetzung, dass gem. Bauantrag ökologische Bauprinzipien in einem Umfang vorgesehen sind, der das "übliche Maß" erheblich überschreitet ("experimentelle Bauweise").

3. Hinweise

3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.

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

3.2 Die besonders gekennzeichneten Flächen erhalten keinen unmittelbaren Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation. Zur Regenwasserentsorgung dieser Flächen sind vorhandene bzw. neu anzulegende Gräben innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu nutzen. Die Entwässerung ist rechtzeitig mit der Abteilung "Stadtentwässerung und Wasserwirtschaft" des städtischen Tiefbauamtes abzustimmen.

3.3 Für die Baugrundstücke an der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich von "Haus Herding" muss zeitweilig mit Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet werden.

3.4 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/ 21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)

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