Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 403:
Wolbeck - Goldbrink / Lerschmehr

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 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).

1.3 Bei eingeschossigen Wohngebäuden darf eine Traufhöhe von 3,75 m (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut) und eine Firsthöhe von 10,50 m, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, nicht überschritten werden. Bei zweigeschossigen Wohngebäuden darf eine Traufhöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 12,0 m nicht überschritten werden. (§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

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

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

1.6 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze (z.B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

2.1 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Hauptgebäude sind zu mindestens 50% in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter oder rotbrauner Vormauerziegel auszuführen.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen. Bei Doppelhäusern sind für jede Hauhälfte Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

2.2 Die Dachflächen der zu errichtenden Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen einzudecken. Für einzelne Teilflächen (Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung oder ähnliches) sind Ausnahmen zugelassen. Bei Doppelhäusern ist für jede Haushälfte der gleiche Farbton zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal ½ der Traufenlänge zulässig.

Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

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

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

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 Die im Bebauungsplan als Altablagerungsfläche gekennzeichnete Fläche ist durch Mutterbodenauffüllung (mindestens 0,35 m) und Bepflanzung so zu gestalten, dass eine Nutzung als Liegefläche, Spielfläche, Grabeland u. ä. ausgeschlossen ist.

3.3 Parallel zur westl. Plangebietsgrenze muss für einen Bereich von ca. 50 m Breite zeitweilig mit Immissionen aus der 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