Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 407:
Gievenbeck - Nünningweg / Stadtlohnweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur in den mit der Kennziffer 1 gekennzeichneten Baugebieten zulässig. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.2 In den Baugebieten mit der Kennziffer 1 dürfen maximal 2 Wohnungen je Gebäude errichtet werden (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 Die Traufhöhe wird auf maximal 6,25 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Straße (Fahrbahn), gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO und § 21 a (2) BauNVO).

1.5 Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind nur Vor- oder Anbauten sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 4,0 qm zugelassen; ein Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten (§ 23 (3) und (5) BauNVO).

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Carports, deren Zufahrten, Hauszugangswege und Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung herzustellen. Es sind nur wassergebundene Decken, Kies, Rasengittersteine und Beläge aus Natur- und Kunststeinpflaster, deren Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt, zulässig; die Fugen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen (§ 9 (1) 16 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB).

1.7 Entlang der Waldkante des Küchenbuschs, der Feldhecke und nördlich des Nünningweges sind mindestens 3 Reihen von heimischen Laubgehölzen und Sträuchern anzupflanzen. Nördlich des Nünningweges ist je angefangene 20 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Stammmindestumfang 16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Auf den mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen ist das Roden oder Entfernen von Gehölzen untersagt. Rückschnitte oder „auf den Stock setzen“ ist im Abstand von mindestens 5 Jahren auf maximal 30 % des dem Baugrundstück zugeordneten Gehölzbestandes zulässig (§ 9 (1) 25 b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

2.1 Dacheindeckungen sind nur als rote bis rotbraune Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen, z. B. zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung oder Wintergärten, sind Ausnahmen zulässig.

Die Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und / oder in naturbelassenem bis mittelbraunem Holz auszuführen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Materialien und Farbtöne für Dacheindeckungen und Außenwandflächen zu verwenden.

2.2 Ausnahmsweise sind versetzte, zur Hausmitte ansteigende Pultdächer zulässig. Von der zwingenden Zweigeschossigkeit kann hierfür auf der Gartenseite abgewichen werden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Je Doppelhaus und Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächen sind im Bereich der Traufe mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m auszubilden.

2.4 Einfriedigungen sind nur als Hecken oder Hecken i. V. m. Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m sind an Wohnterrassen zulässig.

2.5 Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktionen in naturbelassener bis mittelbrauner Farbgebung ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Schließungen der Längsseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzzäunen und Rankhilfen zulässig.

3. Hinweis

Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die historische Wallabgrenzung von Haus Nünnig. Diese wie eine Landwehr ausgebildete Grenzziehung besteht aus einem Wall mit beidseitigen Außengräbern. Jegliche Veränderung und Beeinträchtigung dieses obertägigen Bodendenkmals muss vermieden 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