# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 414:
## Handorf - Am Hornbach / Dorbaumstraße / Am Kerkamp / Lützowstraße

### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der „Hauptwohnung“ deutlich untergeordnet ist (§ 9 (1) 6 BauGB)

1.2 In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen nur als Tiefgaragen oder in den mit GSt festgesetzten Bereichen als oberirdische Stellplätze zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

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

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 auf die Nachbarschaft und das Straßenbild vermieden werden. Jedoch sind die Zufahrten in Bereichen, in denen öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, nicht zulässig.

1.3 In den als Hausgruppen festgesetzten Baugebieten sind Stellplätze nur als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen in den mit St festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Je Stellplatz ist ein heimischer Laubbaum z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.4 Auf privaten Stellplatzflächen (GSt) ist je 6 Stellplätzen ein großkroniger, heimischer Laubbaum z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

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

bei eingeschossiger Bauweise - Traufhöhe 3,80 m, Firsthöhe 9,20 m

bei zweigeschossiger Bauweise - Traufhöhe 6,50 m, Firsthöhe 11,50 m

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

1.6 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,20 m über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 16 (2) BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

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

1.8 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen, die eine Höhe von 1,00 m überschreiten, zu öffentlichen Verkehrsflächen hin durch einen 0,60 m breiten Pflanzstreifen (Pflanzgebot), der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, einzugrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

2.1 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind 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.

Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten Vormauerziegel in gleichem Format und Farbton zu verwenden.

2.2 Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind als Dachform unzulässig.

2.3 Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit braunen, rotbraunen oder roten Dachpfannen einzudecken.

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

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. ½ der Traufflächе zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich für alle Hauseinheiten nur Dachaufbauten in gleicher Form zulässig (z. B. Kastengauben).

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

2.6 Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktionen herzustellen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,5 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertige Dachkonstruktion, nicht überschreiten. Zur Schließung der Längsseiten sind nur hölzerne Rankhilfen zulässig.

2.7 Die unter Punkt 2.1 - 2.5 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für die festgesetzte „Fläche für Gemeinbedarf“.

2.8 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## 3. Hinweise:

3.1 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 27.12.1995 ist zu beachten.

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

3.2 Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist vor Ort zu versickern (§ 51 a LWG Nordrhein-Westfalen).

Die Versickerungsmulden- und gräben sind von Zäunen und Bewuchs in Form von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Es sind alle Maßnahmen oder Handlungen zu unterlassen, die die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen beeinträchtigen können (z. B. Anlage von Komposthaufen, Errichtung von Zäunen, Ablagerungen von Rasen- und Baumschnitten etc.).

3.3 Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung „Hornheide / Haskenau“ vom 23.11.1976. Die Gebots- und Verbotstatbestände dieser Verordnung sind zu beachten.

3.4 Sämtliche von Kraftfahrzeugen befahrbare Flächen, Grundstückszufahrten, PKW-Abstellflächen sowie Garagenvorplätze sind nach der RiStWag (Richtlinie für Straßen in Wassergewinnungsgebieten) herzustellen.

3.5 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen 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 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