Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 421: Coerde - Östlich des Hohen Heckenweges (ehemalige Portsmouth-Kaserne)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 (3) 5 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) und (6) 1 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten sind – mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennziffer 6 – darüber hinaus sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) 2 BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten – mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennziffer 6 – der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 8 sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 In den Baugebieten mit den Kennziffern 1 – 5 ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,5 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung der Gebäude dient, festgesetzt (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Dachgesimsoberkanten und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut, dürfen höchstens betragen:

- bei eingeschossiger Bebauung 3,50 m
- bei zweigeschossiger Bebauung 7,20 m
- bei dreigeschossiger Bebauung 11,50 m (Attika maximal 9,50 m bei Staffelgeschoss)
- bei viergeschossiger Bebauung 11,40 m

in den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Gebäude

- bei zweigeschossiger Bebauung 10,20 m Höhe
- bei dreigeschossiger Bebauung 13,90 m Höhe
- bei viergeschossiger Bebauung 14,40 m Höhe

nicht überschreiten (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Ausnahmen von den festgesetzten Höhenanlagen sind zulässig, wenn ein bestehendes Bauwerk erweitert werden soll, sowie aus funktionalen und/oder nutzungsbedingten Gründen in den Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (2) BauGB).

1.4 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 – 5 können die Baugrenzen zu den öffentlichen bzw. privaten Flächen hin, die der Erschließung des Bauwerks dienen,

durch Bauteile geringfügigen Ausmaßes wie Erker und Treppenhäuser bis zu 1,5 m sowie zur erschließungsabgewandten Seite hin (Gartenzone) durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 2,5 m überschritten werden; dies bis zu maximal 35 % der zugehörigen Fassadenfläche. Die den Baugrenzen vorgestellten Bauteile dürfen jeweils eine Breite von maximal 5,0 m nicht überschreiten.

1.5 Garagen sind außerhalb überbaubarerer Grundstücksflächen, auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, in allen Baugebieten unzulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Stellplätze sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, welche keine unmittelbare Anordnung der Stellplatzflächen an einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 – 5 sind Stellplätze in Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (4) BauNVO i. V. m. § 9 (1) 22 und (3) BauGB; § 19 (4) BauNVO).

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen und Wohnterrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausnahmsweise können (überdachte) Fahrradabstellplätze, (überdachte) Sammelstellen zur Abfallentsorgung sowie Gartenhäuschen zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und sie in einem bezogen auf die Baustruktur einheitlichen System der Zuordnung zum Gebäude bzw. Vorgarten-/Gartenbereich liegen (§ 14 (1) BauNVO).

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen für Fernmeldetechnik sowie erneuerbare Energien sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig (§ 14 (2) BauNVO).

1.7 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind – mit Ausnahme notwendiger Ein- und Ausfahrten sowie Zu- und Abgängen – in einer Mindesttiefe von 1,0 m mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern heckenartig vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,5 x 2,5 m vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Im Falle der Realisierung von Tiefgaragen sind diese – mit Ausnahme der bebauten Bereiche sowie des Bereichs der Wohnterrassen – mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdeindeckung zu versehen und gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen, soweit diese nicht als überbaubare Flächen, als Gemeinschaftsstellplatzflächen oder als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB). Die Fassaden baulicher

Anlagen sind in Teilbereichen, insbesondere im Bereich ohne Fassadenöffnung, dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.8 Bei den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die jeweiligen Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind profilgleich, d. h. mit einheitlich vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand sowie gleicher Dachneigung auszuführen.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen.

2.2 Dachaufbauten sind in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 – 5 unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis jeweils 3,0 m Breite maximal bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 6 und 7 sind Dachaufbauten und Einschnitte bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Diese haben sich bezüglich ihrer Anordnung innerhalb der Dachfläche unter dem Aspekt von Bezugslinien an der Gliederung der Fassadenöffnungen zu orientieren.

Die der Erschließung von Staffelgeschossen dienenden Treppenhäuser können, sofern sie in das geneigte Dach gestalterisch integriert werden, als nicht gegenüber der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt realisiert werden.

2.3 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen – mit Ausnahme der Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen – sind generell unzulässig.

2.4 Zur Einfriedigung der Wohngärten zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur maximal 1,8 m hohe Hecken und Hecken in Verbindung mit maximal 1,0 m hohen Maschendrahtzäunen zulässig.

Unzulässig sind Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art.

In Vorgärten sind Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m und Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

3. Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gemäß § 172 BauGB sowie über den Genehmigungsvorbehalt für gemäß BauO NW genehmigungsfreie Vorhaben.

3.1 Innerhalb der im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Grundstücke bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung zu Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt

oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 (3) Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 (3) Satz 2 BauGB).

3.2 Im in diesem Bebauungsplan bezeichneten Erhaltungsbereich unterliegen abweichend von § 65 BauO NW die dort genannten Vorhaben einer Genehmigung i. S. von 3.1 (§ 172 (1) BauGB i. V. m. § 65 (4) BauO NW).

4. Hinweise

4.1 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde mittels eines Städtebaulichen Vertrages die Gestaltungsfibel „Wohnquartier Meerwiese“ zur öffentlich-rechtlichen Bindung zwischen der Stadt Münster und den derzeitigen sowie zukünftigen Grundstückseigentümern.

Die für die Vertragspartner verbindliche Gestaltungsfibel fixiert weitergehende quantitative, insbesondere jedoch qualitative Maßgaben zur stadt- und landschaftsgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie des öffentlichen und privaten Freiraumes.

4.2 Im Bereich der als „allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Baugrundstücke im südwestlichen und südlichen Bereich des Plangebietes muss mit Immissionen aus der angrenzenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung i. S. des § 201 BauGB gerechnet werden.

4.3 Für zum Schlafen genutzte Räume sowie Unterrichtsräume mit Fenstern im Bereich der im Immissionsschutzfestsetzungen gekennzeichneten Baugrenzen wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungen einzubauen.

4.4 Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus gilt bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen die Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster vom 08.11.1995.

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