Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 427: Albachten - Ortsmitte

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) Bau NVO).

1.2 In den MI-Gebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 (7) Bau NVO).

1.3 In den WA-Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) Bau NVO i. V. m. § 4 (3) 5 Bau NVO).

1.4 In den WA-Gebieten mit der Fußnote 1) können ausnahmsweise auch Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass deren Emissionsverhalten die einem Mischgebiet zuzuordnenden Werte nach TA- Lärm nicht übersteigen und zwar 3,0 m jenseits der Grenze der Flurstücke 593 und 713 in 1,5 m Höhe gemessen (§ 1 (10) BauNVO).

1.5 Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur 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).

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze in größerem Maß ist - sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird - die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.6 Die festgesetzten Firsthöhenmaße sind Höchstmaße und werden von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Dachfirst gemessen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) Bau NVO).

1.7 In den MI- und WA Gebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB). Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen 1.8. - 1.10 können hierauf bei der Berechnung der Vegetationsfläche mit Erdanschluss anteilig angerechnet werden. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen und begrünte Dachflächen können auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet werden.

1.8 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche mit Bodenanschluss von mindestens 6 qm vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.9 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Hainbuchenhecken in Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.10 Geschlossene Fassaden ab einer Breite von 8 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen; je angefangener 3 m Fassadenbreite ist ein Pflanz-

beet von mindestens 1 qm Größe mit Bodenanschluss anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

2.1 Dachaufbauten sind nur bei Neigungsdächern über 33° Dachneigung und bis 2/3 der Gesamtlänge des Baukörpers zulässig.

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von 2,0 m zulässig, sie müssen seitlich von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt sein.

Zur Angleichung an vorhandene Nachbargebäude können Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden. Dabei dürfen maximal 30 % der Satteldachflächen als Flachdachflächen ausgebildet werden.

2.2 Dacheindeckungen sind nur als rote bis rotbraune Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen, z. B. zur Solarenergienutzung oder für Wintergärten und zur Angleichung an bestehende Gebäude sind Ausnahmen möglich.

2.3 Garagenbauten sind nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung zulässig. Ausnahmen zur Angleichung an bestehende Gebäude sind möglich.

2.4 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Neubauten sind überwiegend in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen zur Angleichung an bestehende Gebäude sind möglich.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Als Außenwandmaterial der Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig.

2.5 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind feste Einfriedungen und Zäune nicht gestattet.

Ansonsten sind nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune (letztere nur in Verbindung mit eine Hecke) bis zu 1,20 m Höhe sowie generell Hecken zulässig.

2.6 Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder in Vorzonen sind bis zu einer Größe von 1,5 qm ebenfalls zulässig. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder selbstleuchtende, filigrane Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen sind bis 0,50 m Höhe zulässig und dürfen nicht länger als 2/3 der Einzelhauslänge sein.

Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Ausleger dürfen eine Dicke von 0,20 m und eine Fläche von 0,50 qm je Ladenfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor der Gebäudefront vortreten.

3. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerke, 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 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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