Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 430: Hiltrup - Im Dahl / Bahnlinie Münster-Hamm

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Als Ausnahme 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 In den WA- Gebieten mit zwingend festgesetztem I Vollgeschoss darf eine Traufhöhe von 3,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage (Straße/ GFL- Fläche) (§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 In den WA- Gebieten mit zwingend festgesetzten II Vollgeschossen ist eine Mindestgebäudehöhe von 10,0 m und eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,0 m einzuhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage (Straße/ GFL- Fläche) (§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 In den WA- Gebieten mit zwingend festgesetzten II Vollgeschossen sind Stellplätze (auch in Form von Carports) und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen sind so anzuordnen, dass die Lücken zwischen den Hauptbaukörpern vollständig geschlossen werden (§ 12 (6) BauNVO).

1.6 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,20 m über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (2) BauGB).

1.7 Entlang den entsprechend gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Schlafräume sind nur an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung auf die Bahnlinie zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß beachtet werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.8 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern entlang den entsprechend gekennzeichneten Gebäudefronten sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn der Schlafraum über zusätzliche Fenster mit Ausrichtung auf die Bereiche verfügt, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

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

Innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind die Gauben hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen.

2.2 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

2.3 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.4 Walm- und Krüppelwalmdächer sind als Dachform unzulässig.

2.5 Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die Versickerung der Dachflächenabflüsse ist über Mulden mit belebter Bodenzone (Raseneinsaat) durchzuführen. Bei einzelnen Doppelhäusern und Reihenhausgrundstücken wird, aufgrund der räumlichen Enge, eine Versickerung über Rohr- Rigole zugelassen.

Niederschlagswasser der Garagenvorflächen ist immer über eine Mulde mit belebter Bodenzone (z.B. Raseneinsaat) zu versickern.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Münster-Geist", festgesetzt am 18.06.1990. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Insbesondere sind die Straßen gem. "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) zu befestigen.

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