Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 431: Gievenbeck - Roxeler Straße / Möllmannsweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im Plangebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den Baugebieten mit der Fußnote 1) sind höchstens zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 Die festgesetzten Firsthöhen der baulichen Anlagen sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) Bau NVO).

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

1.5 Ausnahmsweise können Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen auch als Carports errichtet werden, sofern sie je Gemeinschaftsanlage einheitlich gestaltet werden (§ 31 (1) BauGB).

1.6 Stellplatzflächen sind nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung herzustellen (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.7 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder beseitigt noch durch andere Maßnahmen in ihrem Bestand und in ihrer Vitalität beeinträchtigt oder gefährdet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind - bezogen auf das derzeitige Niveau - innerhalb der Kronentraufe einschließlich eines Abstandsstreifens von 1,50 m unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind die Kronentraufen mit einem Bauzaun zu schützen.

Die Flächen unter den gemeinsamen Kronentraufen sind als offene Vegetationsflächen zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Im Plangebiet sind Krüppelwalmdächer unzulässig.

2.2 Dachaufbauten sind nur bei Neigungsdächern ab 35° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 2 m sind und zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen eine Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

2.3 Es sind nur rote Ziegel als Pfannendächer zulässig.

Für untergeordnete Teilflächen sind Ausnahmen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung oder für Wintergärten zulässig.

2.4 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind auf mindestens 2/3 der Flächen in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

2.5 Überdachungen von Einstellplätzen / Carports sind als Holzkonstruktion in naturbelassener bis mittelbrauner Farbgebung ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die 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

3.1 Im Plangebiet befindet sich ein historischer Altlastenstandort (Nr. 5016). Es handelt sich um einen ehemaligen Schrotthandel am Möllmannsweg 17 von 1988 bis 1990. Sollte bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist das Umweltamt (Telefon 492-31 65) unverzüglich zu benachrichtigten.

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