Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 436: Albachten - Nördlicher Ortsrand (westlich der Straße Oberort)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WA-Gebieten sind Läden und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

Bei I-geschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die GFZ eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).

1.3 Die Trauf- und Firsthöhen dürfen bei Dachneigungen

ab 38°	TH =4,00 m	FH = 9,50 m
ab 19° und 2 Vollgeschossen	TH = 6,75 m	FH = 9,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten 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) BauNVO).

1.4 In den Baugebieten können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

1.5 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.6 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).

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

1.8 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stileiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Holunder) im Abstand von 1 x 1 m fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind als mittelgroße, hochstämmige Laubbäume in eine mindestens 2,5 x 2,5 m große, offene Pflanzfläche fachgerecht zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.9 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Entlang der Straße Oberort wird im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung (Zaun oder Mauer) zugelassen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.

Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.2 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

2.3 Überdachte Einstellplätze / Carports sind mit geschlossener Rückwand zu errichten. Die Kopfseiten können ebenfalls geschlossen werden.

2.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 38 ° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 2,0 m sind und zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.5 Feste Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig (Ausnahme siehe Textl. Festsetzung 1.9). Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.6 Nebengiebel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie funktional nötig sind und 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 0,5 m vor die Hauptfassade vortreten. Bei Doppelhäusern dürfen diese Nebengiebel beider Hälften unmittelbar aneinander stoßen und als optische Einheit ausgeführt werden.

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