Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 444:
Haus Sentmaring - Sentmaringer Weg / Weseler Straße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.1.2 In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) 4 BauNVO und Nutzungen gemäß § 7 (2) 5 und (3) 1 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter (2) 5 fallen) unzulässig (§1 (5) und (6) BauNVO).

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 In den Baugebieten ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,5 Meter über die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient, festgesetzt.

Im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 können, sofern städtebaulich vertretbar, zur Anpassung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden (§ 16 (2) i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.2 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden, gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient, festgesetzt.

Im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 können - sofern städtebaulich vertretbar - zur Anpassung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

In den Baugebieten dürfen die Dachgesimskanten und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut, maximal betragen (§ 16 (6) i.V.m. § 18 BauNVO):

bei zweigeschossiger Bebauung

- in den Reinen Wohngebieten 6,80 m;
- in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 7,05 m;

bei dreigeschossiger Bebauung

- im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 10,35 m;
- im Kerngebiet mit der Kennziffer 1 12,50 m.

bei viergeschossiger Bebauung

- im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 16,75 m.

Die Höhenbegrenzung der Dachgesimskanten und Traufhöhen gilt nicht im Falle der Realisierung von Staffelgeschossen.

In den Baugebieten dürfen die Firsthöhen maximal betragen:

bei zweigeschossiger Bebauung

- in den Reinen Wohngebieten 10,95 m;

- im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 11,20 m;

bei dreigeschossiger Bebauung

- im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 14,75 m;
- im Kerngebiet mit der Kennziffer 1 16,75 m;

1.3 Geschossigkeit

1.3.1 Soweit die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist, kann - sofern städtebaulich vertretbar - für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl bis hin zur Realisierung lediglich eines Vollgeschosses zugelassen werden.

Im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 kann - sofern städtebaulich vertretbar - zur Anpassung an den Bestand die Zahl der festgesetzten Voll-geschosse ausnahmsweise um ein Vollgeschoss erhöht werden (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.4 Ruhender Verkehr

1.4.1 Garagen und Carports sind nur in den Reinen Wohngebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.4.2 In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.4.3 Tiefgaragenstellplätze sind im Reinen Wohngebiet unzulässig. In den übrigen Baugebieten können Tiefgaragen auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten, hinteren Grund-stücksflächen und damit über die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche hinaus zugelassen werden, soweit

- ihre Oberkante die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung dient, nicht überschreitet,
- sie mit einer mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung versehen werden und
- diese Flächen ebenerdig vollflächig und dauerhaft begrünt werden.

Die Maßgaben sowie die Überschreitung der Grundfläche gelten analog für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Tiefgarage – im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO, § 19 (4) Satz 3 BauNVO und § 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Garten-wegen und Wohnterrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Abweichend können überdachte Fahrrad-abstellplätze, überdachte Sammelstellen zur Abfallentsorgung sowie Gartenhäuschen, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem dem öffentlichen Raum abgewandten Gartenbereich zugelassen werden (§ 14 (1) BauNVO).

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen

und Anlagen für erneuerbare Energien sind in den Baugebieten darüber hinaus ausnahmsweise zulässig (§ 14 (2) BauNVO).

1.6 Schallschutz

Entlang 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 ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegel-bereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.7 Begrünung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Schneeball u. a.) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Profilgleichheit

In den Wohngebieten sind Doppelhäuser profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachform, gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand auszuführen.

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

2.2 Material und Farbgebung

In den Wohngebieten sind Doppelhäuser in einer einheitlichen Architektursprache bezogen auf

- die Dachausbildung bzgl. Gleichheit in Material, Farbgebung, Ausbildung von Einschnitten und Gliederung der Dachlandschaft sowie
- die vertikale und horizontale Fassadengliederung und –struktur bzgl. Gleichheit in Material, Farbgebung, Ausbildung der Sockel- und Gesimszonen, Ausformung von Vorbauten und Formaten der Fassadenöffnungen

auszuführen.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle passiver Solarenergienutzung sind möglich.

2.3 Dächer

In den Reinen Wohngebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 sind nur Gebäude mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zeltdach sowie ohne Staffelgeschoss mit einem Walmdach oder Zeltdach zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 und in dem Kerngebiet mit der Kennziffer 1 sind nur Gebäude mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach oder geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von 18° zulässig.

In den Baugebieten sind Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmen im Falle passiver Solarenergienutzung sind möglich.

Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 3,00 m und in der Summe bezogen auf max. 30 % der zugehörigen Dachlänge zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude - mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen - sind unzulässig.

2.5 Werbeanlagen

In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wird mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung der Gestaltungsrahmen zum Bebauungsplan – Haus Sentmaring – zur Bindung zwischen der Stadt Münster und derzeitigen sowie zukünftigen Grundstückseigentümern.

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

3.2 Vor dem Hintergrund der schlechten Ver-sickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes ist die Entwässerungssatzung der Stadt Münster vom 15.12.1999 zu beachten.

3.3 Für den Planbereich ist aus Gründen des Boden-denkmalschutzes folgendes zu beachten:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35,48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Münster als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

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