Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 446: Gievenbeck - Ortsmitte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und § 86 BauO NW

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Geschossen über den Erdgeschossen sind Wohnungen allgemein zulässig (§ 1 (7) 3 BauNVO).

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Parkhäuser (§ 1 (5) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

2.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,3 m nicht überschreiten.

2.2 Die Traufhöhe darf bei

II, II + ST, II + D Geschossen 7,5 m und bei

III, III + ST Geschossen 10,5 m

nicht überschreiten.

2.3 Die Firsthöhe darf bei

II Geschossen 7,5 m,

bei II + ST, III Geschossen 10,5 m und bei

II + D, III + ST, IV Geschossen 13,5 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen den Oberflächen der Außenwand und 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).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Straßenseitig sind die Baukörper durch Rücksprünge von mind. 1,5 m Tiefe in Abschnitte von 15,0 bis 30,0 m Länge zu gliedern. Dies gilt auch für den Anbau an Baulinien.

3.2 Baulinien und Baugrenzen

Straßenseitig sind für verglaste Vordächer Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig (§ 23 (2) und (3) BauNVO).

4. Dachform (§ 86 (1), (4), (5) BauO NW)

4.1 Bereiche ohne Dachkennzeichnung sowie mit Dachkennzeichnung „+ ST“

Es sind nur Flachdächer mit max. 6 Grad Dachneigung und umlaufend horizontaler Trauflinie zulässig.

In den mit „+ ST“ gekennzeichneten Bereichen ist zusätzlich zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mindestens an den Außenseiten der obersten Vollgeschossfläche ein Staffelgeschoss anzuordnen, das ein weiteres Vollgeschoss beinhalten darf.

Die Außenwände des Staffelgeschosses sind um mind. 1,0 m hinter diejenigen des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Höhe des Staffelgeschosses darf gemessen von OK Fußboden bis OK Dachkante 2,7 m nicht überschreiten. Die Dachkonstruktion über dem Staffelgeschoss ist mit einem Dachüberstand von mind. 1,5 m auszuführen. Die Konstruktionshöhe der äußeren durchlaufenden Dachkante darf nicht mehr als 0,2 m betragen.

Die Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

4.2 Bereiche mit Dachkennzeichnung „+ D“

Zulässig sind nur Steildächer mit 45 bis 50 Grad Dachneigung.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, sofern für den Einsatz solarer Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachform technisch erforderlich ist.

5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4, 25 BauGB und § 86 (1) 4 BauO NW)

In den Baugebieten, in denen besondere Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, sind diese auch nur dort zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Private Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen, insbes. Müll- und andere Außenlager, sind durch Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung und Pflege von Hecken mit einer Breite von mind. 0,5 m einzufassen. Nicht überbaute private Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes je angefangene 6 Stellplätze zu gliedern. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

6. Einfriedungen und Freiflächen (§ 86 BauO NW)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen unzulässig (§ 86 (1) 5 BauO NW).

An diese Verkehrsflächen angrenzende private Freiflächen sind in Oberflächenmaterial und Gestaltung gleichartig wie die öffentlichen Flächen auszubilden. Zur gestaltenden Abgrenzung von an öffentliche Flächen angrenzenden Bereichen privater Grundstücke, z.B. für Außenbewirtschaftung, sind anstelle von Zäunen oder ähnlichen Umgrenzungselementen nur intensiv bepflanzte und dauerhaft unterhaltene und gepflegte Beete mit festen Einfassungen von max. 0,4 m Höhe zulässig (§ 86 (1) 4 BauO NW).

7. Werbeanlagen (§ 86 BauO NW)

Außenwerbung ist nur an der Stätte der Leistung in Form von selbstleuchtenden, filigranen Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen oder nicht selbstleuchtenden Schrifttafeln mit einer Höhe von max. 0,5 m und einer Länge von max. 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge zulässig. Ausleger dürfen eine Breite von 0,7 m, eine Höhe von 1,8 m und eine Dicke von 0,1 m nicht überschreiten. Die Außenwerbung darf nur im Bereich der Höhe der De-

cke über Erdgeschoss bzw. bei Auslegern im Bereich des 1. OG mit einem max. Abstand von der Außenwand von 0,3 m angebracht werden.

Regellos angeordnete, insbesondere durch grelle Farbgebung bzw. Ausleuchtung aufdringlich wirkende sowie bewegliche, veränderliche oder reflektierende Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Entlang gekennzeichneter Baugrenzen bzw. Baulinien müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG NW).

Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

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