Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 447: Fliednerstraße (östlich Dialysezentrum)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 und 25 a, b BauGB i. V. m. § 8 a Abs. 1 BNatschG und §1 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Großbäume sind dauerhaft, auch durch zusätzliche Pflegemaßnahmen, zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen.

Je Hausgarten ist ein Laubbaum (Stammumfang 12/14) zu pflanzen.

Der gemäß Pflanzgebot zu pflanzende Baum ist als großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm fachgerecht in eine offene Pflanzfläche von mindestens 2,00 m x 3,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 10,90 m nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich liegen.

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer herzustellen.

Die Neigung ist für die unterschiedlich gekennzeichneten Flächen zu differenzieren:

WA 1, 4	30° +/- 3°
WA 2	45° +/- 3°
WA 3	22° +/- 3°

Die mit WA 3 gekennzeichneten Flächen können bis zur Hälfte der Grundfläche mit Flachdächern hergestellt werden.

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten. Die Oberkanten der Gaubenfirste dürfen höchstens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Ansichtsflächen sind farblich passend zur Dacheindeckung und zu den Außenwandflächen zu gestalten. Die Dächer der Dachgauben können in Neigung und Form vom Hauptdach abweichen.

Die Dachdeckung ist einheitlich in dunkler Farbgebung auszuführen.

Die Doppelhäuser sind jeweils in ihrer gesamten Dachgestaltung, wie Höhen der Firste, Traufen und Dachgauben einheitlich herzustellen.

Für Garagen und Carports sind nur flache Dächer zulässig. Für einzelne Teilflächen sind Anlagen zur Solarenergienutzung und Dachbegrünung ausnahmsweise zulässig.

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als helle Putzflächen herzustellen. Bis zu ca. 40 % der Ansichtsflächen können in einem anderen Material (z. B. Holz, Klinker, Zinkblech) ausgeführt werden. Garagen sind in Materialien und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit hellem Außenputz herzustellen.

Die Außenwandflächen der Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

2.3 Garagen und Carports

Die nebeneinander liegenden Garagen und Carports sind in Form, Farbe, Material und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

2.4 Einfriedungen, Sichtschutz

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis 1,00 m Höhe oder in Verbindung mit Hecken zulässig.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelräumdienst

Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3.2 Entsiegelung des Parkplatzes

Bei der Entsiegelung des Parkplatzes können aromatisierte Schlacken vorgefunden werden. Die Verwertung und Entsorgung ist mit dem Umweltamt der Stadt Münster abzustimmen.

3.3 Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations-, und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Münster (untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert beizubehalten.

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