Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 454: Gievenbeck - Südlich Nünningweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Baugebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

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

1.2 Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss muss bei den Gebäuden mindestens 0,30 m über Straßenhöhe liegen.

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).

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

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl sind Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, der Grundstücksfläche hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

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

1.6 Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Für die Anlagen dürfen nur wasserdurchlässige Baumaterialien wie z. B. Rasengittersteine verwendet werden (§ 9 (1) 16 i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB).

1.7 Der Baum-, Gehölz- und Wallheckenbestand auf den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind durch heimische, standortgerechte Sträucher oder Bäume zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen jeglicher Art sowie die Errichtung von Gartenlauben, Kompostbehältern, Pergolen, Mauern oder sonstiger Baulichkeiten dürfen innerhalb der Erhaltungsflächen nicht vorgenommen werden (§ 9 (1) 25 b BauGB).

1.8 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Neigung bis zu 6° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

Doppelhäuser 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 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 40° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m je Einzelgaube sind und zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.4 Feste Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.5 In den Baugebieten mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß beträgt die zulässige Dachneigung bei der Realisierung von 2 Vollgeschossen 15° - 25°. Bei der Realisierung von nur einem Vollgeschoss beträgt die zulässige Dachneigung hier 40° - 50°.

3. Hinweis

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gem. § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach § 16 (1) DSchG NRW unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach § 16 (2) DSchG NRW drei Tage nach Zugang der Anzeige und spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von 3 Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

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