Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 457: Weseler Straße / Kleihorststraße

1. Textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB

1.1 Im Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Im Wohngebiet darf die Traufhöhe der Gebäude 3,30 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist von der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses zu messen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 Im Wohngebiet können Nebenanlagen und bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Flächen nur zugelassen werden, soweit sie einen Mindestabstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche einhalten (§ 23 (5) Bau NVO).

1.4 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernimmt Ausgleichsfunktionen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Grundstück der Erwerbsgärtnerei.

Die Fläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen, z. B. Buche, Stileiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Saalweide, Heckenkirsche fachgerecht gruppenweise so zu bepflanzen, dass das Verhältnis von Pflanzfläche zur Freifläche 2/3 zu 1/3 beträgt. Ausfälle sind zu ersetzen. Die nicht bepflanzte Freifläche ist als Extensivrasen zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.5 Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans übernehmen Ausgleichsfunktionen für die Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Grundstücks der Erwerbsgärtnerei und werden diesen Eingriffen nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die Baugrundstücke im Wohngebiet dürfen nur mit Buchen- oder Taxushecken – auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen – eingefriedigt werden.

3. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster (Telefon: 02 51/492-61 48 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Telefon: 02 51/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG).

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