Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 458:
Sprakel-Mitte / zwischen der Straße Heimatfrieden und der Sprakeler Straße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) 7 und 8 und (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.3 Trauf – und Firsthöhen dürfen

- bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,50 m,
- bei zwei Vollgeschossen TH = 6,75 m und FH = 9,50 m und
- bei drei Vollgeschossen TH = 9,00 m und FH = 12,00 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten 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).

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).

1.5 Von der zwingend festgesetzten Geschosszahl kann - sofern städtebaulich vertretbar - für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile - eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl zugelassen werden (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten mit Festsetzungen von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sind maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

Bei eingeschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Traufhöhe und die Firsthöhe eingehalten werden (§ 31 (1) BauGB).

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

1.9 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist – mit Ausnahme notwendiger Ein- und Ausfahrten sowie Zu- und Abgänge – umlaufend in einer Mindestbreite von 1,0 m heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 6,5 m², als Baumscheibe von 2,5 m x 2,5 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von mind. 2,0 m vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

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

2.2 Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.3 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

2.4 Nebengiebel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie 40 % der Hauslänge nicht überschreiten. Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 1,0 m vor die Hauptfassade vortreten. Bei Doppelhäusern dürfen diese Nebengiebel beider Hälften unmittelbar aneinander stoßen und als optische Einheit ausgeführt werden.

2.5 Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.6 Feste Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.7 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.

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