

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 459: Sprakel - Nördlich Landwehr (östlicher Teilbereich)

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 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf mindestens 0,3 m festgesetzt (§ 9 (2) BauGB).

Trauf – und Firsthöhen

dürfen bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,50 m und

bei 2 Vollgeschossen TH = 6,75 m und FH = 9,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante 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).

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

1.4 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).

1.5 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).

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Von der Lage der gekennzeichneten Flächen für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen befinden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten wird (§ 12 (6) BauNVO).

1.7 In den Baugebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche 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).

1.8 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-

maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. Soweit es sich um überwiegend zum Schlafen genutzte Räume handelt, ist der nächsthöhere als der ausgewiesene Lärmpegelbereich maßgebend.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

- 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 Errichtung 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 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 Ortsgängen 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. 1.20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

- 2.5 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m (Bezugshöhe: siehe 1.2 Abs. 4) sowie Abgrabungen sind in den Wohngebieten unzulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 459 befindet sich der Teilabschnitt einer im späten Mittelalter errichteten Landwehr.

Der Landwehrabschnitt ist ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 5 DSchG NW. Er ist nach § 3 Abs. 1 DSchG NW in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen und unterliegt daher den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach § 16 Abs. 1 DSchG NRW unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach § 16 Abs. 2 DSchG NRW drei Tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung.

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