

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 460: Coerde - Westlich Hoher Heckenweg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den WA-Gebieten sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2 Bei der I- geschossigen Bebauung in den WA-Gebieten darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).
- 1.3 Die Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) dürfen bei
einem Vollgeschoss TH 3,75 m, FH 9,00 m
zwei Vollgeschossen TH 6,50 m, FH 9,00 m
drei Vollgeschossen TH 9,00 m, FH 12,00 m
nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand Oberfläche 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 Fasadenslänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- 1.4 Überschreitungen der Baugrenzen nach Süden und/oder Westen um maximal 2,0 m können zugelassen werden, wenn das Bauteil zu mehr als 80 % verglast ist (Wintergärten) (§ 31 (1) BauGB).
- 1.5 Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,5 qm pro Grundstück können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).
- 1.6 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Zusätzlich sind bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In diesem Fall kann die vordere Baugrenze überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist in diesem Fall bis max. 2,00 m zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand zur privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten.

Stellplatzflächen dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung ausgeführt werden (§9 (1) 20 BauGB).
- 1.7 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je fünf Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum, (z.B. Stieleiche oder Ahorn) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6,5 qm Größe anzulegen.
- 1.8 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21 a (2) BauNVO).
- 1.9 Ausnahmsweise können Stellplatzanlagen auch als überdachte Stellplatzanlagen errichtet werden, so fern sie je Anlage einheitlich gestaltet werden (§ 31 (1) BauGB).

- 1.10 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen und /oder lebenden Hecken fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9 (1) 25a BauGB).
- 1.11 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Bei der II- geschossigen Bebauung in den WA-Gebieten sind ausnahmsweise nach Süden ansteigende Pultdächer mit einer Neigung von 8°-15° zulässig, wenn je Doppelhaus und Hausgruppe einheitliche Dachformen ausgeführt werden.
- 2.2 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.
- 2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.
- Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.
- 2.4 Überdachte Einstellplätze sind mit geschlossener Rückwand aber mit offenen Seitenwänden zu errichten.
- 2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 39° bis jeweils 4,0 m Breite max. bis zu 50 % der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortsgängen zulässig.
- 2.6 Zur Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen zulässig. Feste Einfriedungen dürfen maximal 1,20m hoch sein.
- 2.7 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen 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