

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 462: Gelmer - Gelmerheide / Zur Eckernheide

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Wohngebäude sind nur mit einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2 Für die I-geschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe von 4,25 m (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut) und eine Gebäudehöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Für die II-geschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe von 7,00 m und eine Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 In den WA I-Gebieten (eingeschossige Bauweise) kann als Ausnahme das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).
- 1.4 Garagen und Carports müssen einen seitlichen und hinteren Abstand von mindestens 1,00 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,00 m zu den privaten und öffentlichen Erschließungsflächen einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen und zulässigerweise errichteten Tischlereibetriebes (Fa. Kordt) sind zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- 1.6 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gaube) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.
- 2.2 Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb der Gebäudehöhe zulässig, sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen.
- 2.4 Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind als Dachform unzulässig.
- 2.5 Als Dachabdeckungen sind nur Materialien mit roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.

- 2.6 Grundstückseinfriedungen an den Erschließungsflächen (öffentliche und private) sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsflächen zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmales dies erfordert (§§ 15 und 16 DSchG).

- 3.2 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster - Entwässerungssatzung (EWS)“ vom 16.12.1999 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser.

- 3.3 Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Gittrup". Die Gebots- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung "Gittrup" vom 02.11.1982 sind zu beachten.

- 3.4 Da in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Pferdehaltung existieren, sind aufgrund der vorhandenen Hauptwindrichtung zeitweilig auftretende Geruchsimmissionen nicht auszuschließen.

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