

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 474: Angelmodde – Wohngebiet östlich Twenhövenweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Mit Ausnahme der WA-Gebiete mit der Kennziffer 1) sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.2 Für I - geschossige Wohngebäude- darf eine Traufenhöhe von 4,25 m und eine Gebäudehöhe von 9,0 m, - bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern 8,0 m - nicht überschritten werden.

Für II - geschossige Wohngebäude- darf eine Traufenhöhe von 7,0 m und eine Gebäudehöhe von 11,0 m - bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern 10,0 m - nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Traufenhöhen gelten nicht für Gebäude mit Staffelgeschoss.

Bei Pultdächern gilt als Traufenhöhe die untere Traufe. Die obere Traufe ist gleichzusetzen mit der First-, bzw. Gebäudehöhe.

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mindestens 30 cm oberhalb der zur Erschließung des Bauwerkes dienenden Verkehrsfläche anzuordnen.

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

- 1.3 Staffelgeschosse müssen zu den grenzständigen Außenwänden keinen Abstand, zu den übrigen Außenwänden einen Abstand von mind. 0,5 m haben (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- 1.4 Nebenanlagen, -ausgenommen Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder-, sind nur außerhalb der Vorgartenbereiche, -ausgenommen bei Grundstücken mit Süderschließung-, bis zu einer Höhe von max. 2,5 m und in einem Abstand von min. 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- 1.5 Carports und Garagen sind nur außerhalb der Vorgartenbereiche, mit einen vorderen Abstand von min. 5,0 m und einen seitlichen sowie hinteren Abstand von mind. 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (§ 12 (6) BauNVO).
- 1.6 Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB). Das Zuordnungsverhältnis zwischen Bauflächen und Verkehrsflächen beträgt 70 % zu 30 %.
- 1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten.

In den zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern sind im Bereich der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster im gleichen

Raum an den Gebäudeseiten vorgesehen sind, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

- 2.1 Bei Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) sind für Fassade und Dach (einschließlich Gaube) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.
- 2.2 Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte ebenso wie Vor- oder Anbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers zulässig.
- 2.4 Mansard- und Krüppelwalmdächer sind als Dachform unzulässig.
- 2.5 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens, - zwischen den öffentlichen sowie privaten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze-, als auch entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen, nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von min. 0,30 m Tiefe zulässig. Hinter dieser Eingrünung befindliche Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 GSchG).
- 3.2 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 27.12.1995 ist zu beachten.

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

- 3.3 An der östlichen Plangebietsgrenze ist der Neubau der Landesstraße 585n als Ortsumgehung Wolbeck geplant (Planfeststellungsverfahren). Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich des Immissions-schutzes, wird verwiesen.

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