Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 546:
Gievenbeck – Billerbeckweg / Ahausweg / Borghorstweg / Gievenbach

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Anzahl der Wohneinheiten

In dem mit der Zahl 4 gekennzeichneten Bereich sind pro Hauseinheit (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Als maximal zulässige Grundfläche wird die auf der Planzeichnung jeweils zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (3) 1 BauNVO).

1.2.2 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

1.2.3 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.4 Als untergeordnete Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen geringfügig überschreiten dürfen, sind nur Antennen und Schornsteine zugelassen (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO).

1.2.5 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe der eingeschossigen Anbauten (Bereich 1 und 2) überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. textlicher Festsetzung 2.2.4).

1.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.3.1 Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3.2 Auf den Flächen für Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind auch überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3.3 Im Bereich 4 sind pro Gebäude insgesamt maximal 2 Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig. Im Bereich 3 ist pro Hauseinheit maximal eine Garage, ein Carport oder ein Stellplatz zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3.4 Im Bereich 3 und im Bereich 4 (Einzelhäuser) sind Garagen in einer Größe von maximal 3 m Breite und maximal 9 m Länge zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3.5 Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3.6 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie auf den Flächen für Garagen zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen – ausgenommen Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen – darf maximal 12,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,5 m betragen. Im Bereich 4 darf die Grundfläche maximal 24 m² pro Grundstück betragen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO).

Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen (Standort und Grundfläche) ausgenommen.

1.4 Begrünung

1.4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

1.4.2 Die Fassaden von Garagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 2 m beträgt, sind gärtnerisch zu begrünen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Im Bereich 3 sind Aufschüttungen der im südlichen Grundstücksbereich bestehenden Böschung bis zu der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländehöhe zulässig, um im rückwärtigen Bereich auf das vorhandene Geländeniveau anzugleichen. Eine Stützmauer zur Absicherung des Erdreichs zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist maximal in Höhe der Aufschüttung zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 In den Bereichen 1 bis 4 sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nur als Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Buche, Weißdorn, Weide) in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z. B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Solche Hecken können ausnahmsweise auch mit blickdurchlässigen Einfriedungen in gleicher Höhe kombiniert werden.

2.1.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/ Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, dem zeichnerisch festgesetzten Vorgarten abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal 3,0 m und eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich 4 sind blickdichte Sichtschutzanlagen unzulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Im Bereich 4 sind Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer ausgeschlossen.

2.2.2 Dacheinschnitte und Dachausbauten sind nur auf den rückwärtigen, dem Vorgarten abgewandten Dachflächen der zweigeschossigen Hauptbaukörper zulässig.

Als Dachausbauten sind nur Flachdachgauben zulässig.

Zwerchgiebel sind unzulässig. Die Traufkante muss durchlaufen und darf nicht unterbrochen werden.

Dacheinschnitte und Dachausbauten dürfen einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche ausfüllen.

Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Flachdachgaube darf in ihrer Höhe den Hauptfirst des Gebäudes nicht überragen.

2.2.3 Bei den eingeschossigen Anbauten und den Garagen sind ausschließlich Flachdächer erlaubt.

2.2.4 Dachterrassen sind auf eingeschossigen Anbauten zulässig.

Brüstungen und Umwehrungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind in blickdichter Ausführung unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zugelassen.

2.2.5 Dachüberstände dürfen nur an der Traufseite erfolgen und nicht mehr als 0,20 m betragen.

2.2.6 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Beton- oder Tondachziegeln in der Farbe Anthrazit einzudecken. Nach den RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021.

2.2.7 Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

2.2.8 Dachbegrünungen und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zugelassen.

2.3 Fassaden

2.3.1 Innerhalb des Plangebietes ist als Fassadenmaterial der zweigeschossigen Hauptbaukörper nur roter bis rotbrauner Klinker zulässig. Nach der Übersichtskarte RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: Farbton rot bis rotbraun: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 3032, 3033. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3.2 Für die Gestaltung der Außenfassaden der eingeschossigen Anbauten und der Garagen sind glänzende Materialien unzulässig.

2.4 Vorgarten

Anlagen für Abfallbehälter im gekennzeichneten Vorgartenbereich sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

2.5 Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Gemeinschaftsgaragen und Doppelgaragen (Bereiche 1, 3 und 4) sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Planungen im Umfeld des Bebauungsplans

Der nördlich des Plangebiets befindliche Sportplatz soll bebaut werden. Es soll überwiegend Wohnnutzung, aber auch eine Kindertagesstätte und ein Kinderspielplatz realisiert werden.

3.2 Energetische Sanierung von Gebäuden

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden (§ 248 BauGB und § 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Aufbaustärke der Fassadenverkleidung bzw. die Anhebung der Dachhaut dürfen je nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss zur Prüfung und Vereinbarkeit mit den örtlichen Bauvorschriften (textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW) ein Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

3.4 Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.5 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.6 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

3.7 Dachausbau

In den Bestandshäusern im Bereich 3 sind Aufenthaltsräume (z. B. Schlafzimmer) im Dachgeschoss nur möglich, wenn die Dachneigung auf 35° angehoben wird. Dabei ist zu beachten, dass dadurch kein drittes Vollgeschoss geschaffen wird.