Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 566:
Hiltrup – Malteserstraße / Langestraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Im WA-Gebiet mit der Kennziffer 1) sind maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

In den übrigen Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Doppelhäuser zulässig sind, ist neben der Hauptwohnung maximal eine Kleinwohnung zulässig. Die Geschossfläche für die Kleinwohnung darf 50 m² nicht überschreiten.

Im WA-Gebiet mit der Kennziffer 2) (Mehrfamilienhausgrundstücke) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Die festgesetzte Geschosszahl darf ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Die Grundstücksgröße muss bei Doppelhäusern mindestens 260 m² und bei Einzelhäusern mindestens 350 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.4 Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige Nebenanlagen müssen zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m sowie zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,5 m (Begrünungsstreifen) einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet mit der Kennziffer 2) (Mehrfamilienhausgrundstücke) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze und diese nur auf den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.6 Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

1.7 Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die in der Planzeichnung eingetragene Höhe des Kanaldeckels in der Malteserstraße von 57,51 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

2.1 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dachüberstände (Traufen- und Ortgangüberstände) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2.3 Im Plangebiet sind als Fassadenmaterial für Haupt- und Nebengebäude und Garagen nur rote, rot-graue und rotbraune Ziegel zulässig. Ausnahmsweise können die Außenwände des jeweils obersten Geschosses in den Baufeldern, in denen nur Flachdächer zulässig sind, als weiße Putzflächen ausgeführt werden.

2.4 Doppelhäuser sind hinsichtlich Kubatur, Fassadenmaterial und -farbton einheitlich zu gestalten.

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 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.