Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hiltrup Nr. 14: Südlich der Amelsbürener Straße

Textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

   Ebenso sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Ausgenommen sind Hauszugänge und Garagenzufahrten. Bei Terrassenanlagen darf die Baugrenze auf 2/3 der Gebäudelänge um 3,00 m überschritten werden.

   In besonders begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das städtebauliche Grundkonzept der Sicherung eines überwiegenden Anteils der Grundstücksflächen als nicht versiegelte, bepflanzte Freiflächen gewahrt bleibt und wenn durch ausgleichende Maßnahmen wie angemessene Eingrünung mit heimischen Gehölzen u. a. auch eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange und negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden.

3. Die Traufoberkante der Gebäude darf bei eingeschossigen Häusern und bei Häusern, bei denen das zweite Geschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden darf, das Maß von 3,75 m und bei Häusern mit zwei Geschossen zuzüglich einem Dachgeschoss das Maß von 6,75 m nicht überschreiten.

   Dabei wird die Höhe gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße oder Erschließungsfläche bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Oberkante des Dachsparrens.

   Ausnahmen, bedingt durch zurücktretende Außenwandteile bis zu einem Drittel der Gebäudelänge, sind zulässig.

4. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesen zugeschlagen werden (§ 21 a (2) BauNVO).

5. Bei Auffüllung der Baugrundstücke darf die vorhandene Grabenanlage entlang der Herrenburgallee einschließlich der vorhandenen Grabenböschung nicht verändert werden.

   Die aufgehende Böschung der Geländeauffüllung ist in einem Abstand von 1,00 m zur vorhandenen Böschungsoberkante anzusetzen. Eine Böschungsneigung steiler als 1 : 2 ist unzulässig.

   Ebenso sind künstliche Böschungsbefestigungen, z. B. Pfahlreihen etc., unzulässig.

6. Die mit Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 a BauGB belegten Grünstreifen sind mit dichtwachsenden heimischen Gehölzen einzugrünen.

7. Die Kellersohlen und die Kelleraußenwände der Gebäude sind unterhalb der Geländeoberkante wasserdicht auszuführen.

   Das Grundwasser darf nicht mittels einer Dränage der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

8. Terrassenflächen, Hauszugänge, Garagenvorflächen sowie die Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche oder Befestigung herzustellen.

   Die Flächen dürfen nicht über die öffentliche Kanalisation entwässert werden, sondern sind z. B. aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteine oder Steinpflaster mit 2 cm breiten Fugen auszuführen.

Textliche Festsetzung gemäß § 81 BauONW

1. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten ist jeweils das höchstzulässige Geschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig.

2. Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Garagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rot-braune oder braune Vormauerziegel zu verwenden.

   Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnung verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.

   Innerhalb jeder Hausgruppe oder bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien zu verwenden.

3. Als Dachdeckung sind dunkelgraue (anthrazit) oder dunkelbraune Pfannen zu verwenden.

   Innerhalb jeder Hausgruppe oder bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe zu verwenden.

4. Flachdächer sind nur als Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses sowie für Garagen zulässig.

5. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt.

6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

   Bei den Reihenhäusern gilt diese Festsetzung jeweils für jede einzelne Reihenhauseinheit.

7. Drempel sind nur in den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Anschnitt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

8. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantsteinen oder Mauern bis zu 0,30 m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander abzugrenzen.

   In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenflächen sind höher wachsende Hecken oder Gehölze auch in Verbindung mit Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune dürfen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

9. Mülltonnen sind nur in Gebäuden oder in festen Geschränken unterzubringen. Wenn die Geschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig, außer der Beschickungsseite, zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

10. In einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Grundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

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

Auszug aus der Zeichenerklärung:

