Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hiltrup Nr. 16 A: Emmerbachtal

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 In den WR- und WA-Gebieten sind die Hausgruppen der Neigung der Straßen bzw. Erschließungswege entsprechend zu staffeln. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 30 cm über die Krone der Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Hauseingang zuzuordnende öffentliche oder private Verkehrsfläche. Der Höhenversprung soll mindestens 30 cm betragen, so dass bei entsprechend geringer Neigung der Straße bzw. des Weges mehrere Häuser zu einer Hausgruppe mit gleicher Fußbodenhöhe zusammenzufassen sind.

1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 (5) BauN VO nicht errichtet werden.

Ausgenommen sind abgemauerte Plätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter nach Ziffer 2.6 der Gestaltungssatzung.

1.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen als Gemeinschaftsgaragen errichtet werden. Für Stellplätze gilt sinngemäß das gleiche.

1.4 Nach § 21 a (2) BauN VO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauN VO Flächenteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG hinzugerechnet werden.

1.5 In den WA-Gebieten mit bis zu vier- bzw. fünf Vollgeschossen zwischen der Straße Am Roggenkamp und der Rubensstraße können von den zwingend festgesetzten Geschosszahlen Abweichungen als Ausnahme zugelassen werden. Die für jeden Nutzungsbereich jeweils höchste Geschosszahl darf für untergeordnete Bauteile wie Aufzugschächte, zugehörige Maschinenräume und Treppenhäuser um höchstens ein Geschoss überschritten werden.

Die vorgeschriebenen Geschossabgrenzungen können bis zu 2,0 m über- bzw. unterschritten werden.

1.6 Für alle Häuser der drei Hausgruppen an der Straße „Osttor“ gilt folgende Festsetzung:

Für die Wohn- und Schlafräume, deren Fenster zur Straße „Osttor“ gerichtet sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinien) einzubauen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HI 16 a – 3. Änd.

2.1 Die Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Verblender zu verwenden. Bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandfläche können in Sichtbeton, Asbestzementschindeln oder Holz gestaltet werden.

Innerhalb jeder Hausgruppe ist für alle Reihenhauseinheiten der gleiche Verblender zu verwenden.

Garagengruppen sind gleichartig zu gestalten. Zugelassen sind außer den für die Wohnhäuser festgesetzten Verblendern Waschbeton und Sichtbeton ohne Anstrich oder Spachtelung.

2.2 Als Dachdeckung sind rote, rotbraune oder dunkelrote Pfannen zu verwenden. Für die Pultdachhäuser sind wegen der geringen Neigung auch kleinformatige Asbestzement-Wellplatten in den genannten Farben zulässig.

Innerhalb jeder Hausgruppe ist für alle Reihenhauseinheiten das gleiche Material in gleicher Farbe zu verwenden.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind im MI-Gebiet Dachaufbauten von nicht mehr als 2,40 m Breite zulässig. Ihr Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,60 m betragen.

Ausnahmsweise sind auf jeder am Ende einer Hausgruppe mit 60° - 65° Dächern liegenden Dachfläche, wenn die Dachfläche auf das Erdgeschoss heruntergezogen wird, 3 dreieckförmige Dachaufbauten zulässig. Die Fläche jedes Aufbaues darf im Aufriss der Traufenseite 1,5 qm nicht überschreiten. Die Neigung der Dachflächen der Gauben wird auf 60° - 65° festgesetzt.

2.3 Die Garagen sind mit Flachdächern abzudecken. Dachüberstände sind nicht zulässig.

2.4 Für die privaten Grundstücksflächen zwischen den Hausfronten, in denen die Hauseingänge liegen und den zugehörigen privaten Zugangswegen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen sind Umzäunungen unzulässig. Sie dürfen nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Die Oberkante der Rasenkantensteine darf nicht mehr als 10 cm über der Wegefläche liegen. Die gärtnerisch gestalteten Flächen und die Oberkante der Rasenkantensteine sind auf gleiches Niveau zu bringen.

Die nicht umzäunten Flächen sind durch Bepflanzung zu gestalten.

2.5 Die seitlich oder rückwärtig an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Wohngärten dürfen nur mit Hecken bis zu 1,8 m Höhe eingefriedigt werden. Zäune aus Maschendraht an schlanken T-profilierten Stahlpfosten sind zusätzlich gestattet, wenn sie nicht höher als 1,0 m sind und 0,70 m von der privaten Grundstücksgrenze entfernt (hinter der Hecke) aufgestellt werden.

2.6 Mülltonnen und Müllbehälter dürfen nur in den Häusern, gesammelt auf abgemauerten Plätzen oder gruppenweise in besonderen Schränken untergebracht werden. Schränke die ausschließlich aus Blech bestehen, sind unzulässig. Der Abstand zwischen einem abgemauerten Platz für Müllbehälter und dem entferntesten zugehörigen Wohnhausgrundstück darf 20 m nicht überschreiten.

2.7 Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen zu bauen. Zulässig ist für jede Hausgruppe höchstens eine Anlage als Oberdach-Antenne. Für mehrere Hausgruppen kann auch ein freistehender Antennenmast mit erdverkabelten Hauszuleitungen errichtet werden. Einzelantennen sind nur unter Dach 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