Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Hiltrup Nr. 16 A: Emmerbachtal

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden werden.

2. In allen als WA (Allgemeine Wohngebiete) ausgewiesenen Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

4. Die Ausbildung von Dachgeschossen als zusätzliche Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

5. Die mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 25 a BBauG belegten Grünstreifen sind mit hoch und dicht wachsenden heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

6. Für alle Häuser der 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.

7. Im Bereich der Hausgruppen (Reihenhausbebauung) darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher als 0,30 m und im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung nicht höher als 0,50 m über der Krone der Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Hauseingang zugeordnete öffentliche oder private Verkehrsfläche.

8. Im gesamten Änderungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

9. In den mit Fußnote $_{1)}$ gekennzeichneten Baugebieten ist das zweite Geschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Vormauerziegel zu verwenden.

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

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

   Die Garagen der Garagenhöfe dürfen als Ausnahme in Anlehnung an die Wohngebäude auch in einem anderen Außenwandmaterial hergestellt werden.

2. Als Dachdeckung sind rote, rotbraune oder braune Pfannen zu verwenden. Für Pultdachhäuser sind wegen der geringen Neigung auch kleinformatige Wellplatten in den genannten Farben zulässig.

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

3. Flachdächer sind nur als Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Bebauung sowie für Garagen zulässig.

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

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur ab 35° Dachneigung und auf max. 1/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

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

6. Drempel sind nur in den mit Fußnote $_{1)}$ gekennzeichneten Baugebieten bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

7. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantensteinen 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 Höhe nicht überschreiten.

   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.

   In einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken 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