Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Hiltrup Nr. 16 A: Emmerbachtal

Textliche Festsetzungen

§ 1 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune, braune und weiße Verblender zu verwenden. Untergeordnete Fassadenteile können in Sichtbeton, Waschbeton oder Holz gestaltet werden.

§ 2 Dachneigung und Dachform

Alle Gebäude (außer denen mit 0° bzw. 0° - 15°), sind mit Satteldächern auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer dunklen Dachhaut zu versehen. Soweit für eingeschossige Häuser Satteldächer mit 25° bzw. 35° festgesetzt sind, darf die Traufhöhe 3,00 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Sparren, nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Im Bereich der 7. Änderung (vom 19.02.1993) sind Drempel unzulässig.

Im Bereich der 8. Änderung (vom 08.07.2005) erhält § 2 folgende Fassung:

Im Bereich August-Macke-Weg 16 – 48 sind alle Gebäude mit Satteldächern auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer dunklen Dachhaut zu versehen. Soweit für eingeschossige Häuser Satteldächer mit 25° bzw. 35° festgesetzt sind, darf die Traufhöhe 4,00 m, gemessen von der Oberkante Fußboden bis zur Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

§ 3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Straßenkrone liegen. Ausnahmen werden bis max. 0,70 m zugelassen, wenn die Lage des Abwasserkanals einen höheren Sockel notwendig macht.

§ 4 Einfriedigungen und Grünflächen

Die privaten Grundstücksflächen an Straßen und Wegen (Vorgärten) müssen offen bleiben und dürfen nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden, wenn nicht bei Süd- oder Westzugang zum Hause gleichzeitig ein Sichtschutz für den Freisitz notwendig ist. Zugelassen sind Hecken als Sichtschutz in Verbindung mit Maschendrahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,2 m Höhe.

Die privaten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden (Vorgärten) sind mit Rasen anzusäen oder mit Bodendeckern bis zu max. 0,3 m Höhe flächig zu bepflanzen. Einzelne Bäume und Solitärgehölze als Zwischenbepflanzung sind mit Ausnahme der Sichtwinkelbereiche an den Straßenecken zugelassen.

Im Sichtwinkelbereich können Hochstämme, Mindeststammhöhe 1,5 m, gestattet werden. Einfriedigungen (einschl. Hecken) jegl. Art sind hier nicht erlaubt.

Private Gehwege und Zufahrten sind zu befestigen und im Material auf die öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

§ 5 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen nur in den Häusern oder in besonderen Müllschränken untergebracht werden.

§ 6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 der Baunutzungsverordnung dürfen Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme der im Plan ausdrücklich gekennzeichneten, nicht errichtet werden. In besonders begründeten Einzelfällen können Ausnahmen gestattet werden.

§ 7 Antennenanlage

Bei Geschosswohnungsbauten sind Antennen nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.

§ 8 Garagen

Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht im Hauptbaukörper untergebracht sind. Errichten zwei Nachbarn ihre Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, so müssen diese in Höhe und Material aufeinander abgestimmt sein. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.

In Bereichen, in denen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen sind, dürfen keine Garagen oder Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Hinweis:

Die Grundstücke an der L 885 sind lückenlos einzufriedigen.

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

I. FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Hiltrup Nr. 16 A

BEGRENZUNGSLINIEN (GEM. BAU NVO)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- BAUGRENZE ZUGLEICH STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 1 (2) BAU NVO)

- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. §§ 17-21 BAU NVO)

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II-III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 B BBAUG U. §§ 22 U. 23 BAU NVO

- o — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- b — BESONDERE BAUWEISE

BAUGESTALTUNG (GEM. § 9 (2) BBAUG IN VERBINDUNG MIT DER BAUO NW)

- 35° — DACHNEIGUNG (+ - 3°) BEI DÄCHERN MIT 25° UND 35°)
- STELLUNG DER GEBÄUDE (FIRSTRICHTUNG)
- ▲ — ZUORDNUNG ZUR ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

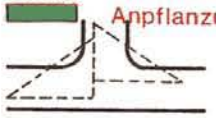
VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN (GEM. § 9 (1) BBAUG)

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- GFL — MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GTGa — GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
- St/Ga — STELLPLÄTZE/Garage
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

Begünstigte sind: die Anlieger, die Versorgungsträger der Leitungen und die Gemeinde.

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (EINSCHL. GRÜNWEGE)
- VERKEHRSFLÄCHENBEGLEITGRÜN
- KINDERSPIELPLATZ (ÖFFENTLICH)
- BOLZPLATZ (ÖFFENTLICH)
- ANPFLANZUNG (ZWINGEND)
- ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND
- ERHALTENSWERTER HECKENBESTAND

Anpflanzung von Sträuchern



SICHTDREIECKE

FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT (GEM. § 9 (1) NR. 10 BBAUG)

- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- UMFORMERSTATION
- PUMPSTATION

Zu- und Abfahrtsverbot

Fahrverkehrsunterbrechung

II. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- VORHANDENES GEBÄUDE
- EW — ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ
- GEPLANTES GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FREILEITUNG MIT DAZUGEHÖRIGEM SCHUTZSTREIFEN
- Ü — GESETZLICHE ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZE
- REGENWASSER - UND DRUCKLEITUNG