Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nienberge Nr. 3: Nord-West II

Die Fußboden-Oberkante Erdgeschoss darf zu den Verkehrsflächen hin nicht höher als 0,50 m über der Straßenkrone liegen, dies gilt nicht für Häuser mit Tiefgaragen. Bei zusammengebauten Häusern ist die Höhe der Gesimse abzustimmen.

Mindestens 2/3 der Außenwandflächen aller Baukörper sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für zusammengebaute Häuser wird einheitlich Material in gleicher Verarbeitung vorgeschrieben.

Als Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur Kantensteine zulässig. Bei zusammengebauten Häusern ist eine Abstimmung herbeizuführen.

Die Hausgärten können mit Hecken bis zu 2,0 m Höhe eingefasst werden. Einfriedigungen wie Jägerzaun, Maschendrähte, Eisengitter sind nicht zulässig.

Die Vorgärten sind mit Rasen einzusäen oder mit Ziersträuchern zu bepflanzen.

In dem Gebiet WA (T) können im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. (BauN VO § 17/5).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23/5 BauN VO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauN VO nicht zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Das gilt nicht für Tiefgaragen. Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den Grundstücken mit der Festsetzung (T) sind Terrassenhäuser zu errichten. Das Verhältnis der einzelnen Geschossflächen zur Gesamtgeschossfläche wird wie folgt festgesetzt:

1. für die I, II und III geschossig zu bebauenden Grundstücke

I-Geschoss	37 – 40 %
II-Geschoss	31 – 34 %
III-Geschoss	26 – 29 %

der Gesamtgeschossfläche

2. für die I, II, III und IV geschossig zu bebauenden Grundstücke

I-Geschoss	28 – 31 %
II-Geschoss	25 – 28 %
III-Geschoss	21 – 24 %
IV-Geschoss	18 – 21 %

der Gesamtgeschossfläche

Im gesamten Plangebiet sind besondere bauliche Vorkehrungen (sekundäre Schallschutzmaßnahmen) gemäß § 9 Abs. 3 BBauG vorzunehmen.

Es gilt die BauNVO von 1968 (BGBl. I S. 1237)

Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nienberge Nr. 3: Nord-West II

1. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauN VO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO nicht zugelassen. Das gleiche gilt auch für Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (1) und (6) BauN VO, soweit nicht im Bebauungsplan besondere Flächen dafür festgesetzt sind.

1.2 Die Traufenoberkante darf im 2-geschossigen Bereich nicht höher als 6,0 m, im 1-geschossigen Teil an der Nordseite nicht höher als 3,50 m und an der Südseite nicht höher als 5,0 m über der Straßenkrone der Erschließungsstraßen liegen.

2. Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

2.1 Mindestens 2/3 der Außenwandflächen aller Baukörper sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für die einzelnen Hausgruppen ist nur einheitliches Material in gleicher Verarbeitung zulässig.

2.2 Als Abgrenzung der Vorgärten sind nur Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe zulässig. Zur Abgrenzung der Wohngärten sind nur Holzzäune und Drahtzäune - letztere nur in Verbindung mit Hecken – bis zu einer Höhe von 0,80 m sowie generell Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig; zur Abschirmung der Wohnterrassen sind Sichtschutzwände (Material: Holz oder gleiches Material wie Wohnhaus) bis zu einer Tiefe von 3,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

Es gilt die BauNVO von 1977 (BGBl. I S. 1763)

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