# Textliche Festsetzungen

## für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Sankt Mauritz Nr. 8: Sprakel

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf mind. 0,5 m festgesetzt.

Trauf– und Firsthöhen dürfen

bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,50 m und

bei 2 Vollgeschossen TH = 6,75 m und FH = 9,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

Bei eingeschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Traufhöhe und die Firsthöhe eingehalten werden (§ 31 (1) BauGB).

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

1.6 Bei Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderungen an den West-, Nord- oder Südfassaden der Gebäude müssen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 eingehalten werden.

Bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die ausschließlich Fenster zu den West-/Nord- oder Südfassaden haben, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).

### 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Doppelhäuser sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle aktiver und passiver Solarenergienutzung sind möglich.

2.2 Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.4 Feste Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.5 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m (Bezugshöhe: siehe 1.2 Abs. 4) sowie Abgrabungen sind in den Wohngebieten unzulässig.

## 3. Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 Für die Flächen, die zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind (Kronen- und Wurzelbereich der geschützten Wallhecke), sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS -LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1999 zu beachten.

Insbesondere sind im umgrenzten Schutzbereich der Wallhecke Bodenauf- und -abträge, das Befahren mit Fahrzeugen aller Art sowie das Lagern von Baumaterialien und das Aufstellen von Baubuden, Aborten u. a. zu unterlassen.

3.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW auf eigenem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Im Rahmen der Bauplanung ist die Grundstücksentwässerung rechtzeitig mit der Abteilung "Stadtentwässerung und Wasserwirtschaft" des städtischen Tiefbauamtes abzustimmen.

**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