# Textliche Festsetzungen

## für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Sankt Mauritz Nr. 8: Sprakel - Teilbereich 1 nördlich der Marienkirche / Teilbereich 2 südlich der Marienkirche

### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WA-Gebieten sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 sowie §4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (5) u. (6) BauNVO).

1.2 Trauf- und Firsthöhen dürfen

- im Teilbereich 1 TH = 7,00 m und FH = 10,50 m
- im Teilbereich 2 TH = 4,50 m und FH = 10,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand 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) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf mindestens 0,30 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der jeweils unmittelbar der Erschließung dienenden Wege und Straßen festgesetzt (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Grundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).

1.5 In den WA-Gebieten sind maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.6 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.Von der Lage der gekennzeichneten Flächen für Garagen sind Ausnahmen zulässig, soweit sich die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen befinden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten wird (§ 12 (6) BauNVO).

1.7 Nebenanlagen dürfen eine Fläche von 10,0 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Sie sind nur außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist einzuhalten. Davon ausgenommen sind Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder (§ 23 (5) BauNVO).

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

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung, gleichen Materialien und Farbtönen zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle von Solarenergienutzung sind zulässig.

2.2 Für die Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sowie energiesparende Maßnahmen sind andere Materialien zulässig.

2.3 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

2.4 Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 39° Dachneigung und unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m zu den Ortgängen zulässig.

2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenanlage sind unzulässig. Innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen.

2.6 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Kellergeschoss sind unzulässig.

2.7 Feste Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

## 3. Hinweis

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).

**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