Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 1 (VEP 1): Gremmendorf - Nördlich Erbdrostenweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind pro Hauseinheit nur 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Die max. Baukörpertiefe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf 14,0 m festgesetzt (§ 23 (1) BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) 4 BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW).

1.4 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) darf, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, höchstens betragen:

bei 2-geschossiger Bauweise: Traufhöhe6,50 m Firsthöhe 11,50 m

(§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 Stellplatzanlagen sind nur in den mit GSt und ST festgesetzten Bereichen als oberirdische Stellplätze zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Als Ausnahme können Stellplätze auch an anderer Stelle, als im Plan vorgesehen, angelegt werden, wenn aus der Grundstücksteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.

1.6 Stellplatzflächen, Gebäudezugangsflächen und Wegeflächen sind aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteinen, Steinpflaster oder vergleichbaren Materialien mit mind. 2 cm breiten Fugen auszuführen (§ 9 (1) 16 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB).

1.7 An den im Plan festgesetzten Baumstandorten ist je ein großkroniger, heimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mind. 2,5 x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.8 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Heckenrosen) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

2.1 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind zumindest 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen.

Innerhalb jeder einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche sind für alle Hauseinheiten Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

2.2 Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind als Dachform unzulässig.

Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen einzudecken.

Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünungen u.ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

Innerhalb jeder einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche ist für alle Hauseinheiten für die Dachdeckung der gleiche Farbton zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 3,0 m pro Hauseinheit zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,5 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

2.4 Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.5 Überdachte Stellplätze sind im Bereich der GSt-Flächen zulässig.

Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,50 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertige Dachkonstruktion, nicht überschreiten.

Schließungen der Längsseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzzäunen bzw. Rankhilfen zulässig.

Überdachte Stellplätze sind an öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 ist zu beachten.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251 / 2105 – 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 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