Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Wolbeck Nr. 6: Molkenbuer

1. Im Wohngebiet sind nur Ziegelrohbauten mit dunklen Satteldächern zwischen Vollgiebeln zu erstellen. Bis zu 1/3 der Außenflächen können auch aus Sichtbeton, Bruchsteinen, Putz oder Holz bestehen.

2. Im Wohngebiet sind die Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Sie müssen von den Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Zufahrt haben. Garagen sollen möglichst unter dem Hauptdach angeordnet werden. Freistehende Garagen sind flach abzudecken. Zusammengebaute Garagen sind im Einvernehmen mit den Nachbarn profil- und fluchtgleich zu erstellen.

3. Für jede Wohnungseinheit ist eine Garage bzw. ein Einstellplatz zu errichten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zugelassen.

4. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf:

   bei I - geschossiger Bauweise nicht höher als 0,75 m;

   bei II - und mehrgeschossiger Bauweise nicht höher als 0,50 m

   über Straßenkrone angelegt werden.

   Drempel bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der Deckenoberkante des oberen Geschosses bis Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante, sind zulässig.

5. Für Grundstücke, für die II - geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt ist, kann bei I - geschossiger Bebauung als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG eine Dachneigung von 40° bis 45° zugelassen werden. Die Drempelhöhe darf in diesen Fällen bis zu 0,8 m betragen.

6. Bei Gebäuden bis zu 30° Dachneigung sind für die Dachraumnutzung nur Dachflächenfenster zulässig. Bei den als Ausnahmen zulässigen Dachneigungen von 40° bis 45° bei I - geschossigen Gebäuden sind Dachgauben bis zu 2/3 der Dachlänge zulässig.

7. Die in den Gewerbegebieten nach § 8 (3) 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen Wohngebäude werden mit einem dunklen Satteldach bis zu 30° Dachneigung gestattet.

8. Bei Wiederaufbauten und Umbauten von bestehenden Gebäuden kann als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG die Dachform beibehalten werden.

9. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Gartenflächen dürfen keine festen Einfriedigungen erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke 1161 bis 1166 entlang der Kreisstraße 2058, für die eine lückenlose Einfriedigung – im Bereich der Sichtdreiecke nicht über 0,70 m – zur Verhinderung der Zu- und Abfahrt zur K 2058 zwingend vorgeschrieben wird. Für die übrigen Grundstücke sind Hecken bis zu 0,70 m hoch zulässig.

10. Innerhalb der Sichtflächen sind Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe, gemessen ab Straßenkrone, unzulässig.

11. Die längs der Eisenbahn gelegenen Grundstücke sind mit einer dauerhaften durchsichtigen, 1,50 m hohen Einfriedigung wirksam auf ganzer Länge abzusichern.

12. Für im Plan maßlich nicht festgelegte Grenzen und Linien ist die zeichnerische Darstellung maßgebend.

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