Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 234: Gievenbeck - Gievenbachtal / Gronauweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebiet sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In den Wohngebieten „WR III 0,4 / 1,0“ sind nur Gebäude zulässig, die Wohnungen enthalten, die geeignet sind als Familienheime im Sinne von § 9 (1) 6 BBauG zu dienen. Dieses gilt auch für die Wohngebiete WR II 0,4 / 0,8. Als Familienheime gelten Wohnungen mit mindestens 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon mit einer Mindestgröße von 75 m² reiner Wohnfläche.

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenraum, Treppenhausaufgängen- und kaminen zulässig (§ 17 (5) BauNVO).

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

1.5 Bei Einbau von Garagen in das Erdgeschoss eines Gebäudes kann ausnahmsweise die entsprechende Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Bei letzteren sind Ausnahmen in einer mit der Verwaltung abgestimmten Form möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

1.7 In dem mit WR III bis VIII (Reines Wohngebiet) bezeichneten Gebiet dürfen Treppenhäuser und Kellerräume unter Geländehöhe bis zu 4,50 m außerhalb der Baugrenze des Hauptgebäudes liegen (§ 23 (3) BauNVO).

1.8 Die Flachdachgesims-Oberkante bzw. die Neigungsdach-Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand – Außenkante / Sparrenoberkante) darf von 0.K. Straßenkrone bei

eingeschossigen Häusern (bis 33° DN) 3,85 m bei entsprechender Firsthöhe von 7,75 m

eingeschossigen Häusern (bis 51° DN) 3,60 m bei entsprechender Firsthöhe von 11,00 m

zweigeschossigen Häusern (bis 33° DN) 6,70 m bei entsprechender Firsthöhe von 10,60 m

nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

1.9 In den mit A gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

2. Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

2.1 Neigungsdächer sind generell nur als Satteldächer zwischen Vollgiebeln und einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Hiermit sind Dachaufbauten bei Dächern bis zu 33° Neigung nicht gestattet. Ausnahmen von der Farbgebung sind – in Abstimmung mit der Verwaltung – möglich.

2.2 Im Bereich zweigeschossigen Reihenhäusern sind für erdgeschossige bauliche Erweiterungen neben den zulässigen Flachdächern ausnahmsweise auch Neigungsdächer bis 30° gestattet, wenn diese Dächer blockweise einheitlich errichtet werden.

2.3 Werden Geschossbauten und Gruppenhäuser im Zusammenhang geplant und durchgeführt ist – in Abstimmung mit der Verwaltung – eine andere Dachform und Dachneigung sowie auch eine andere Firstrichtung ausnahmsweise zulässig.

2.4 Im Bereich der Baugebiete mit flachen Dächern sind diese ohne sichtbare Neigung – und wenn einsehbar -, nur mit weißem Perlkies abgedeckt zulässig.

2.5 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden.

An bestehenden Gebäuden können Änderungen des Farbtones oder des Materials der Außenwandflächen – jedoch nur für eine Hausgruppe einheitlich – in Abstimmung mit der Verwaltung – als Ausnahme zugelassen werden.

2.6 Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Farbe und anderes Material der Außenwand – in Abstimmung mit der Verwaltung - ausnahmsweise möglich.

2.7 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zu öffentl. Raum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind.

2.8 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßen- und wegeseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.9 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung der Wohngärten und als Abgrenzung der Freiflächen bei Geschosswohnbauten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1,00 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig.

Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune – auch im seitlichen Vorgartenbereich – bis zu 2,00 m Höhe gestattet. Grenzen die o. a. Flächen an öffentlichen oder private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von mind. 25 cm von der Grenze gestattet.

2.10 Die KFZ-Stellplätze sind mit hochstämmigen Bäumen (mindestens 1 Baum auf 4 Stellplätze) zu bepflanzen.

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