

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße

(Änderungen und Ergänzungen im Text hervorgehoben)

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 ~~Art der baulichen Nutzung~~ Zahl der Wohneinheiten

Im gesamten Planbereich sind pro Hauseinheit (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

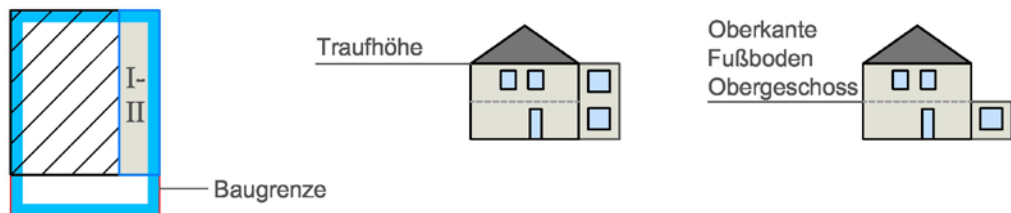
1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als maximal zulässige Grundfläche wird die auf der Planzeichnung jeweils zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m § 16 (3) 1 BauNVO).

1.3 Geschossigkeit, Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Ausnahmsweise ist innerhalb der überbaubaren Fläche ein ein- oder zweigeschossiger Anbau an der von der Straße abgewandten rückwärtigen Gebäudeseite oder an der südlichen Gebäudeseite zulässig (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. den textlichen Festsetzungen 1.3.2; 1.4.3 und 2.2.3).

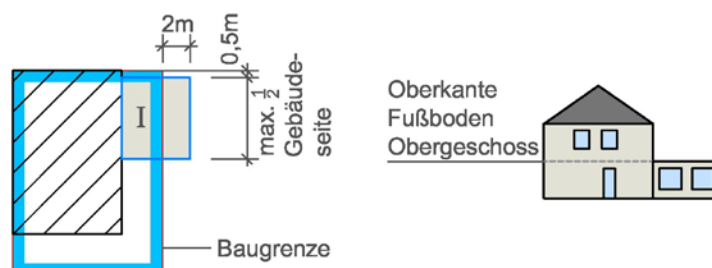
Beispiel:



1.3.2 Ausnahmsweise kann für die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an einem vor Aufstellung dieses Bebauungsplans fertig gestellten Gebäude (= Bestandsgebäude, siehe auch Zeichenerklärung: Bestandsangaben) die von der Straße abgewandte rückwärtige Baugrenze oder die südliche Baugrenze überschritten werden, wenn

- eine Baugrenzüberschreitung von nicht mehr als 2 m besteht und
- eine Breite von bis zu maximal 50 % der dazugehörigen Gebäudeseite des Bestandsgebäudes eingehalten wird und
- der Anbau mindestens 0,5 m von der Gebäudeecke zurückspringt (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO)

Beispiel:



1.4 Höhe baulicher Anlagen

1.4.1 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

1.4.2 Die Höhe eines zweigeschossigen Anbaus darf die festgesetzte Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei einem eingeschossigen Anbau darf die Höhe maximal die Oberkante Fertigfußboden Obergeschoss des Hauptbaukörpers erreichen (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO).

1.4.3 Als untergeordnete Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen geringfügig überschreiten dürfen, sind nur Antennen und Schornsteine zugelassen (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO).

1.4.4 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Höhe Oberkante Fertigfußboden Obergeschoss von eingeschossigen Anbauten überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. Festsetzung 2.2.4).

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.5.1 Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Auf den Flächen für Stellplätze (St) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind offene, ebenerdige Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.5.2 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird auf 2,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem vorhandenen Geländeniveau und dem Schnittpunkt Oberfläche Dachhaut-Außenwand (§ 9 (1) 1 BauGB).

1.5.3 Offene, ebenerdige Stellplätze (St) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) angelegt werden (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.5.4 Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise können die Baugrenzen für eine Tiefgarage überschritten werden, wenn diese, einschließlich der Zu- und Abfahrten, 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschreitet. Es ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten und die Tiefgarage hat sich unterhalb des bestehenden Geländeniveaus zu befinden. Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. Festsetzung 1.7).

1.5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen – ausgenommen Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, Terrassen – darf maximal 24,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,50 m betragen (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO).

Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.6 Begrünung

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden (§ 9 (1) 25 b BauGB). Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Linde, Ahorn) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu ersetzen.

1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen darf der bestehende Geländeverlauf auf dem Grundstück nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Solche Hecken können ausnahmsweise auch mit blickdurchlässigen Einfriedungen in gleicher Höhe kombiniert werden.

Ausnahmsweise ist zwischen einer Garage, die nicht mit dem Hauptbaukörper verbunden ist, und Hauptbaukörper als Einfriedung ein Holzzaun oder eine Mauer mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedung muss im jeweiligen Anschluss an die vorderste Baugrenze des Hauptbaukörpers und in dem für das Plangebiet vorgegebenen Farbrahmen (siehe dafür textliche Festsetzung 2.3) errichtet werden.

2.2 Dächer

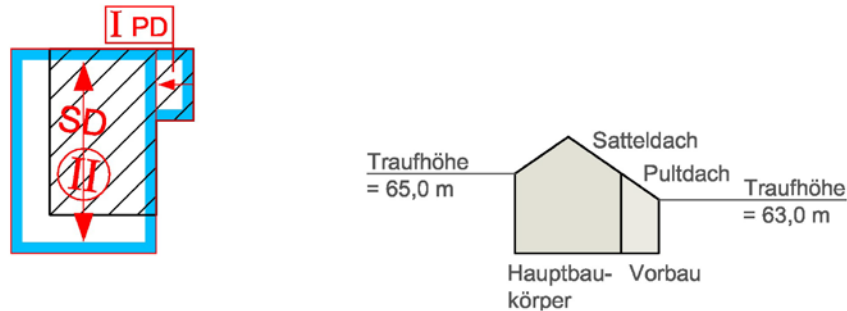
2.2.1 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig.

2.2.2 Dacheinschnitte sind ausnahmsweise bei traufständigen Gebäuden auf der von der Straße abgewandten rückwärtigen Dachseite und bei giebelständigen Gebäuden auf der südlichen Seite des Dachs zulässig, Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Traufpunkt (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) und mindestens 1,50 m zum Giebel einzuhalten und es darf insgesamt die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschritten werden. Zum Hauptfirst ist mindestens ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

2.2.3 Die zulässige Dachneigung des Satteldachs der zweigeschossigen Hauptbaukörper beträgt $35^\circ \pm 3^\circ$. Bei Anbauten ist als Dachform ausschließlich das Flachdach erlaubt. **In den im direkten Anschluss an das Hauptgebäude ausgewiesenen Garagenflächen** ist als Dachform für Garagen nur Satteldach mit einer Dachneigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ **und mit der für das Hauptgebäude vorgegeben Firstrichtung** zulässig. **In den von dem Hauptgebäude abgesetzten freiliegenden Garagenflächen ist als Dachform für Garagen nur Satteldach mit einer Dachneigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ und eine gegenüber dem Hauptgebäude um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.**

Für den zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten eingeschossigen Vorbau ist ausschließlich das Pultdach mit einer Dachneigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ zulässig. Das Pultdach ist in der Weise zu errichten, dass die zur Straße geneigte Satteldachfläche nahtlos weitergeführt wird.

Beispiel:



2.2.4 Dachterrassen sind nur auf eingeschossigen Anbauten, deren Höhe die Oberkante Fertigfußboden Obergeschoss nicht überschreitet, zulässig. Auf zweigeschossigen Anbauten sind Dachterrassen ausgeschlossen. Brüstungen und Umwehrungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind in blickdichter Ausführung unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zugelassen.

2.2.5 Die Dachflächen der Hauptbaukörper und der Garagen sind mit Beton- oder Tondachziegeln in der Farbe Anthrazit einzudecken. Nach den RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021.

2.2.6 Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

2.2.7 Dachbegrünungen und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zugelassen.

2.3 Fassaden

Innerhalb des Plangebiets ist als Fassadenmaterial der zweigeschossigen Hauptbaukörper, der Anbauten und der Garagen nur weißer Putz zulässig. Nach der Übersichtskarte RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 1013, 9001, 9003, 9010, 9016. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

2.4 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Vorgartenbereichs sind in der Weise mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

2.5 Vorgarten

Der zeichnerisch festgesetzte Vorgartenbereich ist mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen als Grünfläche zu erhalten bzw. anzulegen.

3 Hinweise

3.1 Energetische Sanierung von Gebäuden

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen überschritten werden (§ 248 BauGB und § 6 Abs. 14 BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Aufbaustärke des Putzes an der Fassade bzw. die Anhebung der Dachhaut dürfen nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss zur Prüfung und Vereinbarkeit mit den örtlichen Bauvorschriften (textl. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW) ein Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

3.3 Einsichtsnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

3.6 Baugrund

Eingriffe in den Baugrund bzw. Untergrund der Gebäude und deren Umfeld sollten fachgutachterlich begleitet werden.

3.7 Bautätigkeiten im Bestand

Vor Beginn lastverändernder Bautätigkeiten (betrifft auch nicht tragende Bauteile) an den Gebäuden ist eine fachgutachterliche Begleitung zu empfehlen (Bodenuntersuchungen / statische Untersuchungen).