

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 530: St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1. In den mit der Kennziffer 1) gekennzeichneten Baugebieten ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus) nur eine Wohnung zulässig. In den mit der Kennziffer 3) gekennzeichneten Baugebieten (Mehrfamilienhäuser) sind pro Hauseinheit maximal 8 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2. Für Grundstücke in den Baugebieten mit der Kennziffer 1) wird die in der Planzeichnung eingetragene Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 1.3. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4. Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind – mit Ausnahme des mit der Kennziffer 2) gekennzeichneten Baugebietes – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf max. 9,0 m² pro Grundstück, die Höhe max. 2,50 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen, Baulinien bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.7. In dem festgesetzten Kronentraufenbereich (Erhaltungsgebotsfläche) der vorhandenen Wallhecke sind Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

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

- 2.1. Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundstückseinfriedigung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- 2.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 2.3. In dem mit der Kennziffer 3) gekennzeichneten Baugebiet ist beim Pultdach die höchste Gebäudekante unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Bei dem Bauwerk im Norden des Baugebietes mit der Festsetzung Pultdach (15°±3°) ist die niedrigste Gebäudekante unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung zur Erschließungsfläche auszurichten.
- 2.4. Innerhalb der WA-Gebiete sind als Fassadenmaterial nur roter Klinker und / oder weißer Putz zulässig.

In den mit der Kennziffer 1) gekennzeichneten Baugebieten sind für Fassade und Dach pro Hauseinheit (Doppelhaus und Hausgruppe) jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Die Hauseinheiten im jeweiligen Gebäudekörper (Doppelhaus, Hausgruppe) sind jeweils maßgleich in Gebäudetiefe, Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.

Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solareinrichtung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zugelassen.

3. Hinweise

- 3.1. Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt (Tel. 0251/4926148) oder der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs.1 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- 3.2. 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.