

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 542: Amelsbüren – Östlich „Im Mühlenfeld“

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Im WA-Gebiet sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 und die gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.2 Je Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.3 Gebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 45° dürfen eine nördliche Traufenhöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

Gebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 37° dürfen eine nördliche Traufenhöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Traufenhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der nördlichen Außenwand und der Dachfläche.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die jeweilige Höhe des dem Bauvorhaben nächstgelegenen Kanaldeckels gemäß Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (§ 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss mindestens 0,30 m über Bezugspunkthöhe liegen (§ 9 (3) BauGB).

1.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu versehen und dürfen nicht höher als 2,50 m sein (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 Nebenanlagen, ausgenommen Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder, sind nur außerhalb der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen der nordwestlichen Plangebietsgrenze und der vorderen Baugrenze) zulässig. Die Grundfläche darf maximal 9,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,30 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 14 (1) BauNVO).

1.6 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude, Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche III-V) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

- 2.1 Dachaufbauten, Nebengiebel, und sonstige Nebenanlagen sind auf der jeweils nördlichen Dachflächenseite unzulässig. Alle Bauteile dürfen die festgesetzte maximale Bauhöhe nicht überschreiten.
- 2.2 Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind als Dachform unzulässig.
- 2.3 Untergeordnete Anbauten sind mit einem Flachdach auszuführen.
- 2.4 Für die Außenhaut (Fassaden und Dächer) von Gebäuden sind nur Materialien in gedeckten, pastellartigen Farbtönen zulässig. Grelle, leuchtende Farbtöne sind unzulässig.
- 2.5 Grundstückseinfriedungen in den Vorgartenbereichen (vgl. Pkt. 1.5) sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Hinter dieser Eingrünung befindliche Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 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.
- 3.2 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.