

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 198, Kennwort: "Hansastraße - Süd"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 2.2 Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50% überschritten werden. Von der Einhaltung dieser Obergrenze kann im Einzelfall gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abgesehen werden, insbesondere bei Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (z. B. Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster für Stellplätze und Zufahrten).

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

- 3.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:
bei 3-geschossiger Bebauung 9,00 m.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 3.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
bei 3-geschossiger Bebauung 10,00 m.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

DACHREGELUNGEN:

- 3.3 Als Dachform des Hauptgebäudes sind nur Pult- und Flachdächer zulässig. Die im Plan festgesetzte Dachneigung ist mit einer Toleranz von $\pm 5^\circ$ einzuhalten.
- 3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

III. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 4.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- 4.2 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE

5. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

EDV/GDV-HINWEIS:

6. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau- und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.