

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in
Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Immissionsschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen –

2.1 Bauschalldämmmaß

In den Gebäuden entlang der Horster Straße und Helmutstraße sind für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich.

Demnach sind bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Horster Straße zugewandt sind,

Bauschalldämmmaße ($R_{w,res}$) in Höhe von 45dB(A) gemäß Din 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Horster Straße 188 bis 196a, Elisabethstraße 2 sowie Helmutstraße 1.

Darüber hinaus sind bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Helmutstraße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße ($R_{w,res}$) in Höhe von 40 dB(A) gemäß Din 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Helmutstraße 5 bis 19.

An den von der Horster Straße und Helmutstraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

Dies gilt nicht für die Gebäude Helmutstraße 1, bei dem lediglich an den rückwärtigen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist sowie für das Gebäude Helmutstraße 5, bei dem lediglich an den westlichen seitlichen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist.

2.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In den Gebäuden entlang der Horster Straße und Helmutstraße sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich.

Demnach sind bei Um-, An- und Neubauten von Gebäuden, die der Horster Straße oder der Helmutstraße zugewandt sind, an allen vorderen und seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Horster Straße 188 bis 196a, Elisabethstraße 2, sowie Helmutstraße 1 bis 19.

3. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 cbm.

Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume und Einrichtungen für Abfallbehälter.

Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 BauO NRW

1. Bauwerksgestaltung

Die Trauf- und Firsthöhen, sowie die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss sind gemäß des historischen Bestandes beizubehalten.

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Die historischen Sattel- bzw. Walmdachformen sind beizubehalten. Eine Änderung der Dachform und der Dachneigung ist unzulässig.

Bei Neubau bzw. Wiederaufbau ist die historische Dachform und Dachneigung wiederherzustellen.

Neue Anbauten sind mit Flachdächern auszuführen.

1.1.2 Dachgauben / Dachaufbauten

Die Änderungen der ursprünglichen Form der Dachgauben, sowie die Errichtung neuer Dachgauben im straßenseitigen Bereich ist unzulässig.

Für die gartenseitigen Dachflächen sind Dachhäuschen als Einzelgauben bis zu einer maximalen Breite von

1,80 m zulässig. Die Dachhäuschen sind mit Schlepp-, Flach- oder Satteldach zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf bis zur Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Hauseinheit betragen.

1.1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.1.4 Dachflächenfenster

Die Anzahl der Dachflächenfenster ist je Gebäude auf maximal vier mit jeweils höchstens 1,50 m² Glasfläche begrenzt. Dachflächenfenster sind in die Dachflächenebene einzubauen.

1.1.5 Dacheindeckung

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. für jede zusammenhängende Hauseinheit muss die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farbtönen schwarz, sowie rot / rotbraun. Engobierte, glasierte (hochglänzende) Pfannen und farblich unterschiedliche (geflämmte) Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.2 Außenwandflächen

Die Oberflächen von Außenwänden (Außenwandflächen) sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. für jede zusammenhängende Hauseinheit in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen mit nichtglänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Putzfassaden sind in weiß bis hellgrauen bzw. beigen Farbtönen auszuführen. Folgende Farbbereiche werden zugelassen:

RAL Nrm. 1001 Beige, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7030 Steingrau, 7035 Lichtgrau, 7038 Achatgrau, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9010 Reinweiß, 9018 Papyrusweiß.

Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchfärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.

Verklinkerungen, Glasbausteine, Waschbeton, Sichtbeton, keramische Beläge und Metalloberflächen sind in den Außenwandflächen unzulässig.

1.3 Fenster

Die Änderung von vorhandenen Fenstergrößen zum Straßenraum hin ist unzulässig. Vorhandene Fenstergliederungssysteme sind beizubehalten. Die Oberfläche der Fensterrahmen und der Fensterflügel sind mit weißer Farbe auszuführen. Die ursprünglichen Laibungstiefen sind beizubehalten. Fensterelemente in einer Ebene mit der Wandaußenfläche sind unzulässig.

Glasbausteine in Fensteröffnungen sind unzulässig.

1.4 Haustüren

Die Eingangsbereiche sind in ihrer ursprünglichen Form beizubehalten. Bei Erneuerung ist die ursprüngliche Form anzustreben. Glasausschnitte sind nur in rechteckiger Form und bis maximal 1/3 der Türfläche zulässig.

Metallfarbene Oberflächen sind unzulässig.

1.5 Überdachungen an Außenwänden

Überdachungen von Haustüren sind zulässig.

Die maximal zulässige Breite darf 1,50 m, die maximal zulässige Tiefe der Überdachungen darf 1,25 m betragen.

1.6 Hauseingangstreppen

Gemusterte, strukturierte und glänzende Materialien für Hauseingangsstufen sind unzulässig.

1.7 Treppenwangen

Vorhandene Treppenwangen sind zu erhalten. Die Oberflächen sind gemäß Punkt 1.2 zu behandeln.

1.8 Werbung an Außenwänden

Werbetafeln an den Außenwänden sind in jeder Form unzulässig.

2. Anbauten / Neubauten

Anbauten sowie Neubauten müssen nach Maßgabe der vorbeschriebenen Punkte unter 1 Bauwerksgestaltung, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachformen, Ausprägung der Wandflächen, Gliederung und Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe einfügen.

3. Garagen / Stellplätze

Garagen sind mit Flach- oder Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Garagen oder Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergaragen) und dafür notwendige Abgrabungen / Rampen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Als Vorgarteneinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken oder Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

Für Vorgärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5,00 m zulässig. Die Einfriedung kann bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden. Bei einer Ausführung in Mauerwerk ist die Oberfläche gemäß Punkt 1.2 zu gestalten.

Im weiteren sind für Vorgärten Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Stellplatz-, Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche darf nur zum Zwecke der Zuwegung zu baulichen Anlagen und rückwertigen Grundstücksteilen, sowie zu Mülltonnenstandplätzen gestattet werden. Die Befestigung von Vorgärten wird hierbei auf 1/3 der Vorgartenfläche beschränkt.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,30 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das Niveau des angrenzenden Gehweges, ist unzulässig.

Hinweise

Vermessung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen des Datenbestandes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).