

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 590:

### Kinderhaus – Langebusch / Westhoffstraße

#### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 In dem Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen bis zu 0,85 zulässig.

##### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 In den WA1 und WA2 darf das oberste Vollgeschoss bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern deren Gesamttiefe nicht mehr als 3,00 m beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.3.3 Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern deren Gesamttiefe nicht mehr als 3,00 m beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

##### 1.4 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

1.4.1 Die Bauhöhe (BH) ist definiert als die oberste Attikakante des Flachdachs (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Bezugspunkt für die maximal zulässigen absoluten Höhen für die Hauptbaukörper ist jeweils die für die Baufelder festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.4.3 In den WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und dem MI sind für unterschiedliche Geschossigkeiten maximal die folgenden absoluten Bauhöhen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

<b>Geschossigkeit</b>	<b>WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub></b>	<b>MI</b>
<b>I</b>	3,50 m	5,50 m
<b>II</b>	6,50 m	9,00 m
<b>III</b>	9,50 m	12,50 m
<b>IV</b>	12,50 m	16,00 m
<b>V</b>	-	19,50 m

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

- 1.5.1 Als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den WA<sub>1</sub>, dem WA<sub>2</sub> und dem MI außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5.2 Die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist mit Ausnahme des WA<sub>3</sub> nur innerhalb der mit „GSt“ und „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze innerhalb der als „GSt“ festgesetzten Flächen sind offen und ebenerdig zu errichten.

1.6 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

- 1.6.1 Innerhalb der als „GSt“ festgesetzten Flächen ist je angefangener sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eiche, Linde) in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,00 m Breite und einer offenen Vegetationsfläche von 6,00 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 1.6.2 Außerhalb der überbauten Flächen sowie der Flächen für die Erschließung sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 1.6.3 Flachdächer sind wenigstens zur Hälfte mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 1.6.4 Grundstücksflächen zwischen straßenseitigen Gebäudekanten und vorgelagerten Verkehrsflächen / Erschließungsflächen sind mit Ausnahme der dort zulässigen Anlagen und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Gestaltung dieser Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).

## 1.7 Passiver Schallschutz

- 1.7.1 In den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen (LPB) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Lärmpegelbereiche gelten auch für vom äußeren Rand der Baugrenzen zurückweichende Gebäudeteile.
- 1.7.2 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Lärmpegelbereiche gelten auch für vom äußeren Rand der Baugrenzen zurückweichende Bauteile.

## 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

### 2.1 Architektonische Einheitlichkeit, Material- und Farbgebung

- 2.1.1 Hausgruppen sind profiligleich zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheindeckung zu gestalten.
- 2.1.2 In den mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Baufeldern ist als Hauptmaterial für die Fassaden rotbrauner Klinker zu verwenden. Als Betonung besonderer Gestaltungselemente können in untergeordnetem Umfang abweichende Materialien verwendet werden.
- 2.1.3 In den mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Baufeldern ist als Hauptmaterial für die Fassaden beiger bis hellgrauer Klinker zu verwenden. Als Betonung besonderer Gestaltungselemente können in untergeordnetem Umfang abweichende Materialien verwendet werden.
- 2.1.4 In den mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichneten Baufeldern ist als Hauptmaterial für die Fassaden Stein- oder Putzmaterial zu verwenden. Als Betonung besonderer Gestaltungselemente können in untergeordnetem Umfang abweichende Materialien verwendet werden.

### 2.2 Dächer

Flachdächer sind mit einer maximalen Neigung von 5 ° zu errichten.

### 2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausnahmen können für unselbstständige Abgrabungen – d.h. zur Gebäudeplanung gehörige Maßnahmen, wie z.B. erweiterte Kellerlichtschächte – in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

### 2.4 Einfriedungen

Als Abgrenzung zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind feste Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Kombination mit einer zur Straßenseite angeordneten Hecke zulässig. Ausnahmen für die Sicherung der Außenbereiche der Kita sind möglich.

## 2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in dem MI zulässig. Sie sind nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses und an den zu den öffentlichen Erschließungsflächen hin ausgerichteten Fassadenteilen zulässig. Sie dürfen 6,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es dürfen jedoch höchstens 2/3 der Ladenfront bzw. Gebäudebreite in Anspruch genommen werden.

## 3 Hinweise

### 3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

### 3.2 Schutz vor Überflutung

Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wassers in das Erdgeschoss der Gebäude zu verhindern, sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude mindestens 0,30 m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsflächen liegen.

### 3.3 Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) 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 unverändert zu erhalten.

### 3.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen 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.