Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 296: Tibusstraße / Breul

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WA-Gebieten sind Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den WB-Gebieten sind Anlagen gem. § 4 a (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten WB-Gebiet sind im Erdgeschoss der baulichen Anlagen, die an der Neubrückenstraße liegen, nur Nutzungen gemäß § 4 a (2) Nr. 2 - 5 BauNVO zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

1.4 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebiet sind Vergnügungsstätten i. S. des § 7 (2) Nr. 2 Bau NVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.5 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebiet sind im Erdgeschoss der mit A gekennzeichneten Flächen nur Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO zulässig (§ 1 (7) BauNVO). In den übrigen Vollgeschossen sind nur Altenwohnungen mit entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen zulässig (§ 7 (4) BauNVO und § 9 (1) Nr. 8 BauGB).

1.6 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebiet können Dachgeschosse ausnahmsweise Vollgeschosse sein, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Weitergehende Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zur Unterbringung notwendiger Lüftungsanlagen zugelassen werden (§ 16 (6) BauNVO).

1.7 Auf die Geschossflächenzahl sind Geschossflächen außerhalb von Vollgeschossen anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

1.8 Auf den Baugrundstücken mit Festsetzungen für Parkhäuser, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze oder Garagen unzulässig. Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen können in geringem Umfang als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

1.9 Entlang des Straßenzuges Bergstraße/ An der Apostelkirche sind für Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse II (VDI- Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen.

1.10 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebiet ist die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (4) BauO NRW die Höhe von 55,50 m über NN.

Die hier festgesetzten Trauf-, First- und Bauhöhen sind Höhen über NN (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten WA-Gebiet gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen 1.11 bis 1.15:

1.11 Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist 54,50 m über NN (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.12 Das Dachgeschoss kann ein zusätzliches Vollgeschoss sein, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO).

1.13 Von der straßenseitigen Baulinie kann bis zu einer Länge von 5,00 m abgewichen werden (§ 23 (2) BauNVO).

1.14 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.15 An den festgesetzten Standorten sind hochstämmige großkronige Laubbäume in ausreichend großen Vegetationsflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebiet sind Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelsichtmauerwerk zu errichten. Geneigte Dachflächen sind mit einer Neigung von 50° +/- 2° auszubilden und mit hellroten Tondachpfannen einzudecken. Aufbauten sind ausnahmsweise zulässig.

2.2 In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebiet sind die nicht überbauten und die nicht mit einem Geh- oder Fahrrecht belasteten Flächen auch oberhalb des Parkhauses gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Hinweise

3.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Orts- und Straßenbildes, zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen in der Altstadt.

3.2 Grundwasserabsenkungen, auch während der Bauzeit, bedürfen einer Erlaubnis.

3.3 Bodendenkmäler/ Archäologische Verdachtsflächen

3.3.1 Im Bereich des Grundstücks Breul Nr. 7 befindet sich die mittelalterliche und frühneuzeitliche Befestigung der Stadt Münster. Da die Stadtbefestigung die Kriterien eines Bodendenkmals nach § 2 (5) Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein- Westfalen (DSchG) erfüllt, ist sie in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Mit der Eintragung unterliegt das Bodendenkmal den Bestimmungen des DSchG, sodass jeder Eingriff einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.

3.3.2 Innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen befinden sich klösterliche Niederlassungen, die bis in das späte Mittelalter zurückgehen. Die Siedlungsreste erfüllen die Kriterien eines Bodendenkmals im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein- Westfalen.

3.3.3 Sowohl im Bereich des Grundstücks Breul Nr. 7 (Bodendenkmal) als auch innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen sind Bodeneingriffe einen Monat vor Beginn der Maßnahmen dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster (Tel.: 0251/4926143) und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster(Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:

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

Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Münster, den 12. November 2010

Der Oberbürgermeister
Markus Lewe