1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Das Allgemeine Wohngebiet ist in die Baugebiete WA 1 bis WA 10 gegliedert. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.1.2. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. In allen Baugebieten ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die einem Grundstück zugeordneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2. In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 kann die festgesetzte Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO benannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3. Höhe baulicher Anlagen

1.3.1. In allen Baugebieten ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen über das Höchstmaß der Firsthöhe, bei Gebäuden mit Satteldach, oder der Gebäudehöhe, bei Gebäuden mit Flachdach, über Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Attika des Flachdachs bzw. die Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses. Doppel- und Reihenhäuser bilden eine Gebäudeeinheit.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Gebäude bzw. die Gebäudeeinheit durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt.



Abb. 1 Darstellung der abweichenden Bauweise für Gebäude mit Satteldach – ohne Maßstab

Gebäude im Baugebiet WA 1 und WA 2 sind ohne Grenzabstand ein- bis zweigeschossig mit Satteldach, traufständig an die nördliche und eingeschossig mit Flachdach (Anbau) an die südliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 1). Für Obergeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

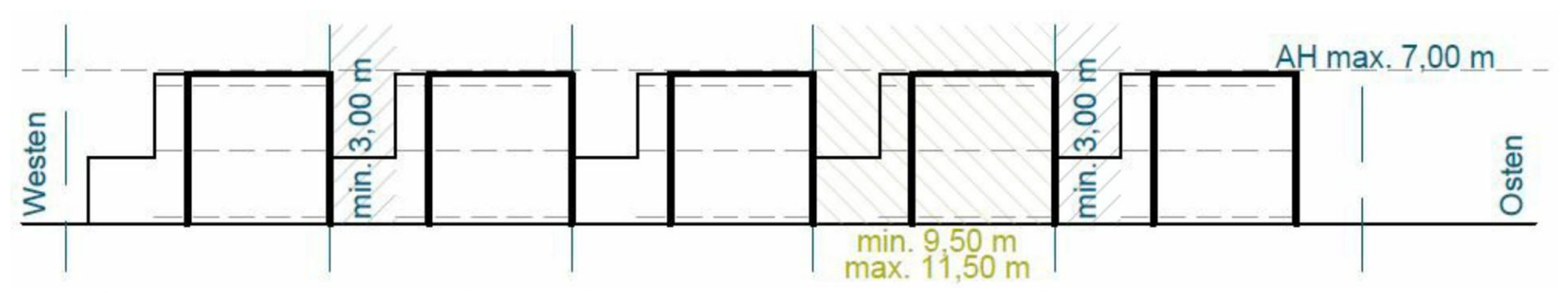


Abb. 2 Darstellung der abweichenden Bauweise für Gebäude mit Flachdach – ohne Maßstab

Gebäude im Baugebiet WA 6 sind mit bereichsweiser Festsetzung Satteldach ohne Grenzabstand ein- bis zweigeschossig, traufständig, an die östliche und eingeschossig mit Flachdach (Anbau) an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 1). Mit bereichsweiser Festsetzung Flachdach im Baugebiet WA 6 und mit Festsetzung Flachdach in den Baugebieten WA 7 und WA 9 sind Gebäude ohne Grenzabstand zweigeschossig an die östliche und eingeschossig (Anbau) an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 2). Für Obergeschosse ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Endgrundstücke weichen, entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, einseitig von der grenzständigen Bebauung ab (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO).

1.5. Breite der Baugrundstücke

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 ist die Breite der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß von 9,50 m und Höchstmaß von 11,50 m festgesetzt (siehe Abb. 1 und 2). Endgrundstücke sind von Satz 1 ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.6. Stellplätze und Nebenanlagen

1.6.1. Oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind in allen Baugebieten nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6.2. Tiefgaragen sind ausschließlich in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).

1.6.3. Garagen, Carports und Stellplätze sind in allen Baugebieten nur in den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Flächen für Garagen sind auch überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports ebenfalls ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6.4. Nebenanlagen sind in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze und hinter der Einfriedung des Grundstückes errichtet werden. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 dürfen Nebenanlagen pro Gebäude eine Grundfläche von maximal 10 m² nicht überschreiten.

In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen, überdachten sowie nicht überdachten Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für Elektro-Kfz unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6.5. Dachterrassen sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 auf eingeschossigen Gebäudeteilen (Anbauten), ohne Grenzabstand, zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.7. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie

1.7.1. Die Wärme- und Warmwasserversorgung von Wohnnutzungen durch Technologien, die auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren (z. B. Gas- oder Ölheizungen), ist in allen Baugebieten ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

1.7.2. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 sind auf den Dachflächen der oberirdischen Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.7.3. In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 sind die Dachflächen der oberirdischen Gebäude, die nicht mit technischen Anlagen, untergeordneten Bauteilen oder Wartungswegen belegt sind, vollständig mit Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.7.4. Zur Erfüllung der Pflicht nach 1.7.2 - 1.7.3 kann die Dachfläche auch an Dritte verpachtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.7.5. Von den Festsetzungen 1.7.2 - 1.7.4 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht im geforderten Umfang für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.8. Freiflächen und Begrünung

1.8.1. Flachdächer (Dachneigung ≤ 5°) und flach geneigte Dächer (Dachneigung ≤ 15°) sind in allen Baugebieten mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe fachgerecht zu überdecken. Die Flächen sind unter Ausschluss von Dachterrassen, Lüftungsanlagen, untergeordneten Bauteilen, erforderlichen Randstreifen und Wartungswegen mit einer standortgerechten, mindestens extensiven, Vegetation zu begrünen. Die Flächen sind als begrünte Flächen zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus. Dächer von Nebenanlagen sowie in Leichtbauweise ausgeführte Carports und Garagen sind von der Verpflichtung nach Satz 1 und 2 ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.2. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen und Nebenanlagen mit einer Substratschicht / einem für vegetationstechnische Zwecke geeigneten Aufbau fachgerecht zu überdecken. Die Aufbauhöhe der Überdeckung muss im Mittel 60 cm und für Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen. Speicher- bzw. Retentionsplatten / -kästen / -boxen sind bis zu einer Aufbauhöhe von 15 cm in den Aufbauhöhen nach Satz 2 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.3. Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind als bepflanzter Garten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z. B. Schotter, Kies, Split o. ä.) ist nicht zulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Abweichungen sind nur für zulässige oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen, zulässige Stellplätze und Carports und zulässige Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenstandorte und Ladestationen für Elektro-Kfz sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.8.4. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit einem Mindestabstand von 0,50 m an benachbarte Wohnbau-, Misch- oder Gewerbegrundstücke sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einer Grundstückseinfriedung nach 2.1.1 zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.5. Für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 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 eine offenen Vegetationsfläche von 6,00 m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.6. Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung einschließlich der notwendigen baulichen Maßnahmen und Wartungsflächen zulässig. Eine durchgehende, die Lärmschutzeinrichtung eingrünende, Anpflanzung ist zugewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.9. (Aktiver und passiver) Schallschutz

1.9.1. Im Plangebiet ist die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung aus Lärmschutzwänden oder einer Kombination aus Lärmschutzwall und -wand, in einer Gesamtlänge von rund 275 m, in den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhenull (m. ü. NHN) mit einem Bauschalldämm-Maß (R'w) von mindestens 25 dB, ohne Aufweisung von Lücken, auszuführen. Lärmschutzwände sind mit einem Material von mindestens 10 kg/m² Flächengewicht zu befüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.2. Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Teilbereichen mit passivem Lärmschutz gekennzeichneten Bereiche (LPB III = maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A); LPB IV = maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A); LPB V = maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A) LPB VI = maßgeblicher Außenlärmpegel 76 bis 80 dB(A)) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume – Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauO NRW 2018–, die Anforderungen an das resultierende Schall-dämm-Maß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden. Die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) sind unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten vom 16.04.2024 (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/12) für die erste Variante (lückenhafte Lärmschutzwand) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche zu erfüllen.

Mit der vollständigen baulichen Schließung der Lärmschutzwand LW3 sind die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/12) für die zweite Variante (lückenlose Lärmschutzwand) ermittelten und in der Nebenzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche zu erfüllen

Für Aufenthaltsräume, die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, gelten vom Plan abweichende Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.3. In allen Baugebieten sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.4. Ausnahmen von den Festsetzungen 1.9.1-1.9.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Auch die in 1.9.3 genannten Lüftungen sind nicht erforderlich, wenn die Mittelungspegel für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) nachweislich an Fenstern mit Schlafnutzung 50 dB(A) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.10. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

1.10.1. Die in allen Baugebieten festgesetzte Nutzung bleibt so lange unzulässig, bis die im Schalltechnischen Gutachten vom 16.04.2024 (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/12) für die erste Variante (lückenhafte Lärmschutzwand) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche durch Umsetzung der im Schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzanlagen hergestellt sind.

Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Absatz 1 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.10.2. Folgenutzung für die östlich des Baugebietes WA 9 festgesetzte private Grünfläche ist ein Allgemeines Wohngebiet, sofern die im Schalltechnischen Gutachten vom 16.04.2024 (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/12) für die zweite Variante (lückenlose Lärmschutzwand) ermittelten und in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche durch die vollständige bauliche Schließung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzwand LW3 gesichert sind.

Mit Eintritt der Bedingungen nach Absatz 1 kann das Allgemeine Wohngebiet entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan entwickelt werden.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1. Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen

2.1.1. Grundstückseinfriedung

Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen entweder in blickdurchlässiger Form (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Kombination mit einer Hecke oder als Hecke zulässig. Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

2.1.2. Fassaden von Garagen und Nebenanlagen

Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, sind zu begrünen.

2.1.3. Anlagen für Abfallbehälter

In den Vorgartenbereichen sind Anlagen für Abfallbehälter von drei Seiten mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit begrünten Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzugrünen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.

2.2. Dachflächen und Dachaufbauten

2.2.1. Dachform und Dachneigung

Entsprechend der bereichsweisen Festsetzung sind für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Hausgruppen sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

2.2.2. Dacheindeckung

Satteldächer sind in einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von Satz 1 ausgenommen.

2.2.3. Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

2.2.4. Dachterrassen

Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen sind blickdurchlässig auszuführen. Eine Montage der Brüstungen und Umwehrungen an der Außenkante der Außenwand / vor der Fassade ist nicht zulässig.

2.3. Fassadenmaterial und -farbe

2.3.1. Hauptbaukörper

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich mit Klinker, Klinkerriemchen oder Putz auszuführen. Die Kombination aus Putz und Klinker an einem Gebäude ist zulässig. Untergeordnet können Holz- und Solarpaneele sowie Fassadenplatten verwendet werden. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden.

2.3.2. Garagen

Garagen sind dem Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.

3. Hinweise

3.1. Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

3.2. 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 und Bauen' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die westlich des Fahrbahnverlaufs der planfestgestellten Landesstraße 587 (Aldruper Straße) – außerhalb des Geltungsbereiches – geplante Lärmschutzwand ist entsprechend den mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Planungen (Länge, Höhe, Gründung, Statik, Böschungsneigung und -gestaltung) als übergeordnete Straßenbaumaßnahme herzustellen. Der Verkehr auf der L 587 darf weder behindert noch gefährdet werden, die Standsicherheit der Lärmschutzwand ist auf Dauer zu gewährleisten.

3.4. Belange der Landesstraße

Durch den Verkehr auf der L 587 entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall sowie Abgase), die zu Immissionen an der Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Für Wartungs- und Pflegemaßnahmen ist die Zugänglichkeit der Böschung der Landesstraße durch parallel und entlang der Böschungsunterkante befahrbare Flächen dauerhaft sicherzustellen.

3.5. Belange der Bahnanlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an der Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Entlang des Lärmschutzwalls ist ein Wirtschaftsweg geplant, der parallel zu den Gleisen der DB Netz AG verläuft. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen dauerhaft verhindert wird.

3.6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich – Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 576 „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße“ mit insgesamt 27.193,56 Biotopwertepunkten sowie der Ausgleich einer parallel zur Bahntrasse (Flurstück Nr. 301) überplanten bestehenden Waldfläche mit einem Kompensationsbedarf für den Waldausgleich von 700 m² erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereiches liegende Maßnahmen.

***Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“**

Stadt Münster, Gemarkung Münster, Flur 123, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 569

Ausgleich von 27.193,56 Biotopwertepunkten

Maßnahmen: Konversion von Flächen für eine Erwerbsgärtnerei mit einem kompensatorischen Überschuss von 37.496 Biotopwertepunkte. Planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete, öffentlicher Spiel- und Grünflächen, Baumbestandener Erschließungs- und Stellplatzflächen und einer strukturierten Ortsrandeingrünung.

***Aufforstung als Waldfläche**

Gemeinde Emsdetten, Gemarkung Emsdetten, Flur 089, Flurstück Nr. 20

Maßnahmen: Aufforstung einer 700 m² großen Teilfläche des Flurstückes Nr. 20. Die Fläche wird nördlich an einen bestehenden Wald anschließenden als Waldfläche aufgeforstet und ist dauerhaft als Waldfläche zu erhalten. Alle Handlungen, die den Bestand der eingebrachten Pflanzen und die damit verbundenen pflegerischen Maßnahmen beeinträchtigen oder gefährden sind zu unterlassen.

3.7. Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 16 DSchG). Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.8. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.9. Empfehlungen zum Schutz vor Starkregenereignissen

3.9.1. Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen. Insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (z. B. Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen).

3.9.2. Um Schäden durch Rückstau aus dem öffentlichen Mischwasserkanal zu vermeiden, wird empfohlen, die Hausanschlussleitung mit einem Rückschlagventil zu versehen.

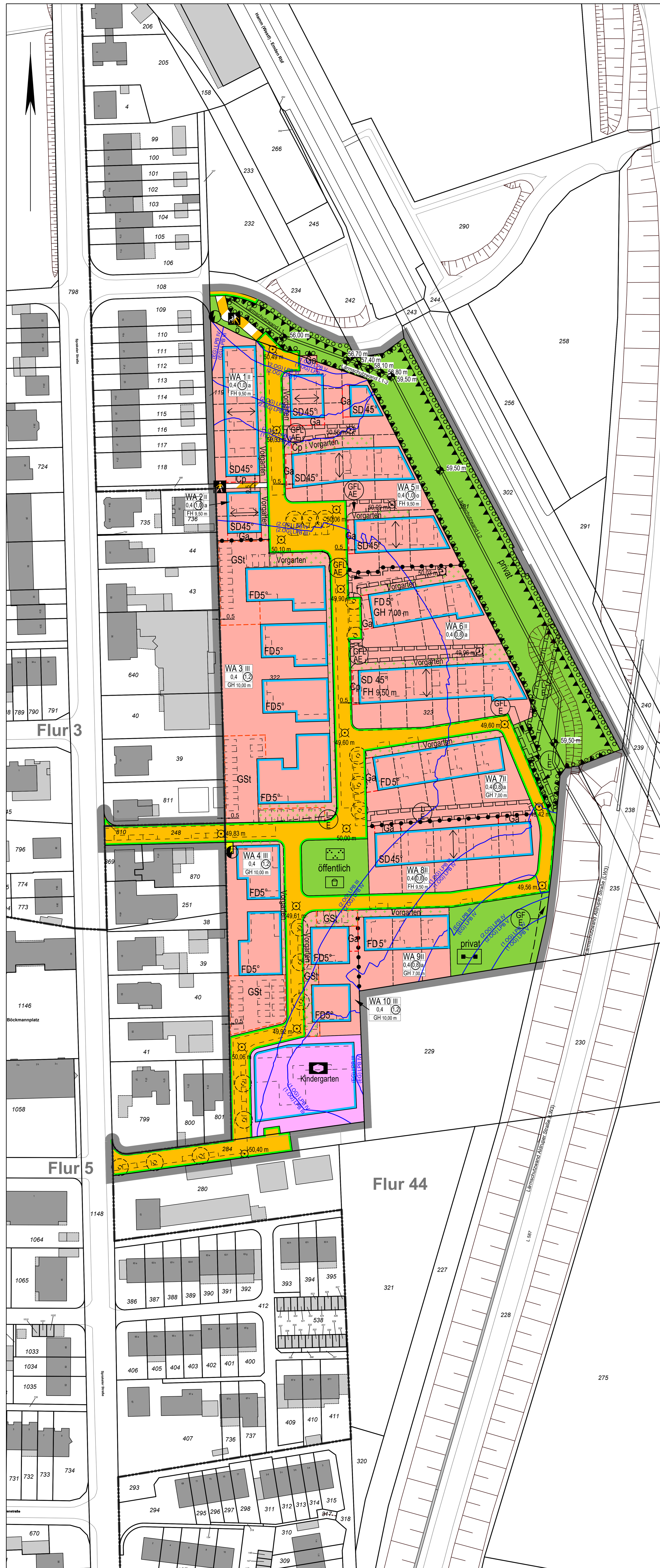
3.10. Artenschutz

3.10.1. Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

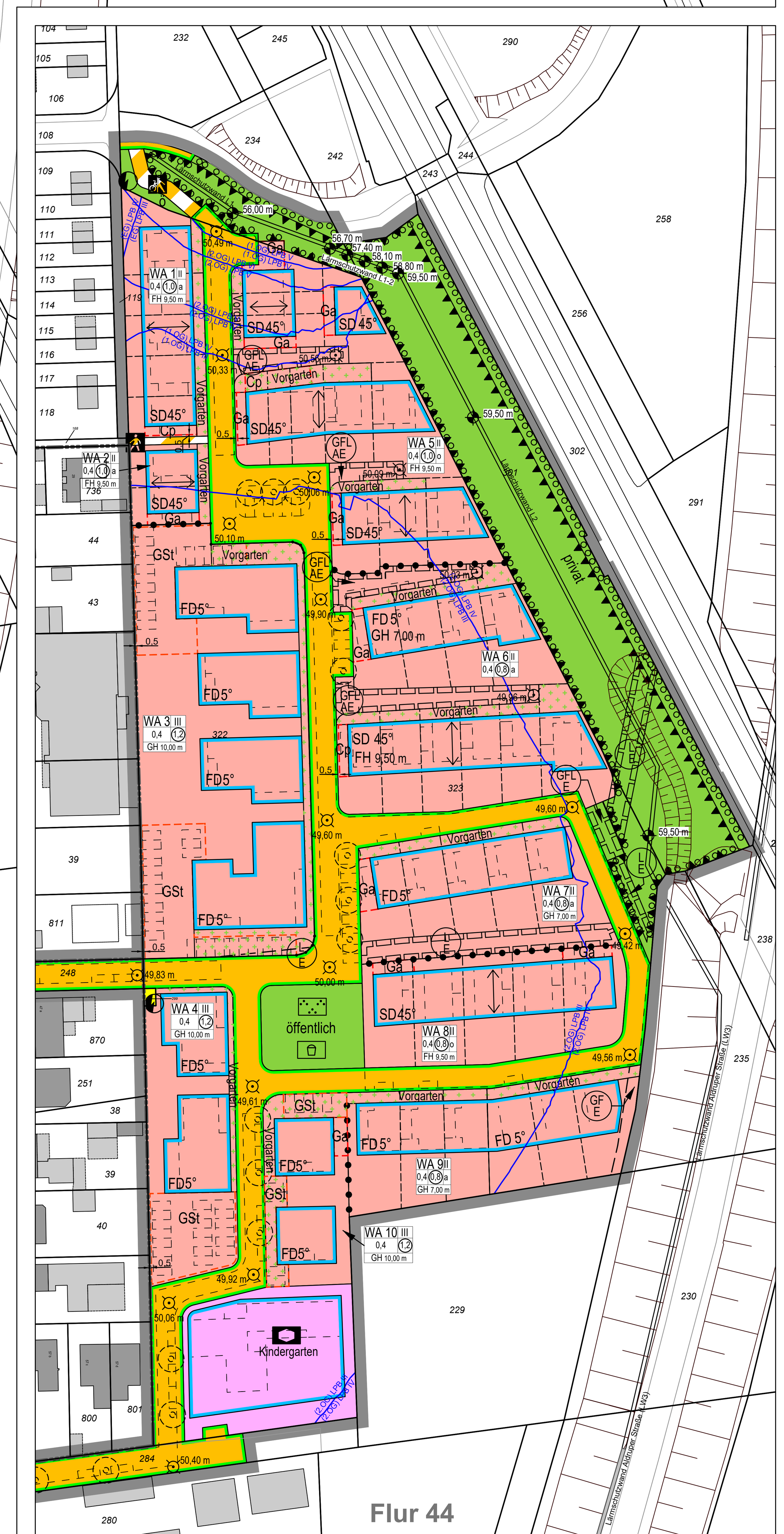
"Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt."

3.10.2. Für die Bautätigkeiten zur Errichtung des Plangebietes ist die Beachtung der Bauzeitenregelungen und Gehölzschnittmaßnahmen entsprechend dem Landesgesetz erforderlich (Gehölzschnitt bzw. Baumfällung und Baufeldräumung nur zwischen dem 1.10. und dem 28./29.2.).

3.10.3. Zum Ausgleich der bestehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und den Star wird die Anlage von 10 Fledermauskästen (unterschiedliche Typen und Größen) und 5 Starenkästen im Bereich der südlichen und westlichen Bereiche der Lärmschutzeinrichtung (lärmabgewandte Seiten) empfohlen. Starenkästen sollten im Norden (Bereich Am Hangkamp) angeordnet werden.



Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 576



Nebenzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 576:
Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet WA 9 (Textliche Festsetzung Nr. 1.10.2.) und der maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche (Textliche Festsetzung Nr. 1.9.2.) bei Eintritt der in den Textlichen Festsetzungen beschriebenen Umstände.

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 576

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- (1,2) – Geschossflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- WA 1 – Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1.)
- FH 9,50 m – Firsthöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3.1.)
- GH 10,00 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr.1.3.1.)

Bauweise

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr.1.4.)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 45° – Dachneigung, als Höchstmaß
- Hauptfirstrichtung

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten)

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Getrennter Rad- und Gehweg
- Fußgängerbereich

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

- privat – Private Grünflächen
- öffentlich – Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Naturerfahrungsraum
- Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Ga – Flächen für Garagen
- Cp – Flächen für Carports
- GSt – Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlage; siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9.1)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- (1. OG) LPB III / (1. OG) LPB IV – Abgrenzung der Teilbereiche mit Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9.2.)

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- GFL AEÖ – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F und Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
- GFL E – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F und Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Erschließungsträger E (schmale Fläche)
- Vorgarten – Vorgartenbereich (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.6.4., 1.8.3., 2.1.1., 2.1.3.)
- 0,5 – zwingender Abstand (siehe textliche Festsetzungen 1.8.4.)
- 50,40 m – Bezugshöhe (in m ü. NHN)
- 65,54 m – geplante Höhen (in m ü. NHN)

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

Hinweise

- Lärmschutzwand – geplante Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.9.1.)
- L1 / L1-2 / L2 – Gliederung / Kennziffer der geplanten Lärmschutzeinrichtungen
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücke)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Gebäude, Entwässerungsfunktion)
- Vorgeschlagener Baumstandort

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flur 44 – Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 322 – Flurstücksnummer
- Topografische Umrisslinie
- 12 – Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- bestehende Böschung
- vorhandene Lärmschutzwand

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)**
  in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1.Januar 2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

Die Plangrundlage wurde am 29.08.2024 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, 10.09.2024

Marienfeld (L.S.)
Dipl.-Ing. Marienfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, 12.09.2024 — 11.09.2024

Denstorff (L.S.)
Dipl.-Ing. Denstorff
Stadtbaurat

Festersen
Dipl.-Ing. Festersen
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 22.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 5 vom 03.03.2017 bekannt gemacht.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster am 08.11.2023 geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 24 vom 17.11.2023 bekannt gemacht.

Münster, 16.09.2024
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan enthält Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 erstmalig ausgelegten Entwurf, dem vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 erneut ausgelegten geänderten Entwurf sowie dem vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 veröffentlichten erneut geänderten Entwurf.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.09.2024 bis einschließlich 25.09.2024 zur Stellungnahme aufgefordert.

Münster, 01.10.2024
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 02.07.2025 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 07.07.2025

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

Lembeck
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 24 vom 10.10.2025 in Kraft getreten.

Münster, 13.10.2025
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Gemarkung:	St. Mauritz
Flur:	3, 5, 44
Maßstab:	1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 576

Sprakel -
Sprakeler Straße /
Bahnstrecke Münster-Rheine /
Aldruper Straße

