

Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227: Nienberge – Ortskern

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum sind ausschließlich zulässig:

im Erdgeschoss (EG):

- ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche und
- ergänzende kleinflächige Einzelhandelsnutzungen,

in den darüber liegenden Geschossen:

- überwiegend Wohnen und
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen (§ 11 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind neben den zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zulässig. Weitere Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 4 (3) BauNVO).

1.3 Bauhöhen dürfen im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum

- bei einem Vollgeschoss BH = 5,5 m und
- bei drei Vollgeschossen BH = 11,50 m und

im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- eine Traufhöhe von TH = 6,50 m und
- eine Firsthöhe von FH = 11,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).

1.4 Im Sondergebiet (SO)–Stadtteilzentrum sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen (§ 23 (5) BauNVO).

1.6 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher wie z. B. Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn) vollflächig, in einem Abstand von 1,25 m in und zwischen den Reihen, zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Innerhalb der Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Stieleiche oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6,5 m², die in einer Mindestbreite von 1,5 m angelegt wird, vorzusehen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Die Dachflächen der Gebäude die in Massivbauweise errichtet werden, sind zu mindestens 60 % fachgerecht, mit mindestens 5 cm Substratschicht zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

- 1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitungen der Orientierungswerte aufweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Hülshoffstraße wird im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedigung (Zaun oder Mauer) als Schallschutzeinrichtung zugelassen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- 2.1 Für Außenwände ist überwiegend roter Klinker zu verwenden.
- 2.2 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.
- 2.3 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 3.2 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.