STADT MÜNSTER

Amt für
Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Textliche Festsetzungen

**zur vorhabenbezogenen 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 327:
Zwischen Südpark und Clevornstraße
im Bereich östlich Dahlweg / südlich Südpark**

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. In den als allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO die Summe der Baugebietsflächen WA 1 und WA 2 (Fläche des Geltungsbereiches) als ein Baugrundstück maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2. In den als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebieten WA 1 und WA 2 darf in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO für die unter Nr. 2 und 3 des Absatz 4 benannten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,45 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. In dem als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetztem Baugebiet ist ein Zurücktreten von der westlichen Baulinie durch vertikale Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss bis zur Hälfte der Baulinienlänge und einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2. Im Geltungsbereich dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und / oder Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Ein Vortreten von den festgesetzten Baulinien ist ausschließlich für Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m nach Norden und Süden zulässig. Eine Überschreitung der westlichen Baulinie zum Dahlweg (WA 1) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4. Höhe baulicher Anlagen / Geländeoberkante

1.4.1. Im Geltungsbereich ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingende Gebäudehöhe (H) sowie als Mindestdurchgangshöhe (LH) für auskragende Gebäudeteile über Bezugspunkt (BZP) festgesetzt. Als Gebäudehöhe (H) gilt der höchste Punkt der Oberkante At-

tika / Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Vollgeschosses. Als Durchgangshöhe (LH) gilt die Unterkante des jeweiligen auskragenden Gebäudeteils.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen (H) ist die mit 63,06 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche Dahlweg (in Höhe Dahlweg Nr. 24) festgesetzt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2. Die nach 1.4.1 und zeichnerisch festgesetzten zwingenden Gebäudehöhen (H) können um bis zu 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Abseits von Satz 1 ist die Außenwand des III-geschossigen Gebäudeteils am Dahlweg (Baugebiet WA 1) höhengleich an die Traufhöhe des südlichen Nachbargebäudes (Dahlweg Nr. 13) anzuschließen. Über die Traufhöhe hinausgehende Fassadenteile sind von der Hauptfassade zurückzusetzen und im Material der darunterliegenden Außenwand abzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO).

1.4.3. Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, die der Gebäudenutzung dienen, sind auf den Flachdächern grundsätzlich zulässig. Technische Anlagen, die einer ausschließlich kommerziellen Nutzung dienen, sind unzulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (H) durch technische Anlagen / technische und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.4.4. Die nach 1.7.1 festgesetzte Einhausung der Tiefgaragenrampe ist an Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 2,00 m zulässig.

Neben Satz 1 ist mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 3,00 m zulässig.

Als Höhe der baulichen Anlage gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika / Oberkante des aufsteigenden Mauerwerks (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4.5. Im Geltungsbereich sind sämtliche Grundstücksflächen mindestens auf die mit 63,10 m ü. NHN festgesetzte Geländeoberkante ($OK_{Gelände}$ min.) anzupassen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.5. Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.5.1. Im Geltungsbereich sind PKW-Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 Bau NVO).

1.5.2. Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Tiefgarage (TG) einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich im als „Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Bereich innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit „TGEin-/Ausfahrt“ festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5.3. Im Geltungsbereich sind Fahrradabstellanlagen sowohl in der Tiefgarage als auch als ebenerdige Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Tiefgarage - innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen (TG) - zulässig. In den südlich und östlich der im Osten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Abgrenzung für Tiefgaragen (TG) sind Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).

1.6. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

1.6.1. Die Hauptdächer der Gebäude sind unter Ausschluss von Dachterrassen mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6.2. Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken der festgesetzten Tiefgarage „TG“ entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Grünflächen (vollständig überdeckt mit einer Substratschicht in mind. 50 cm Aufbauhöhe) oder Terrassenflächen zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6.3. Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche ist die Decke der Einhausung der festgesetzten Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.7. (aktiver und passiver) Schallschutz

Im Geltungsbereich sind Abschnitte von Tiefgaragenrampen, die nicht in Gebäude integriert sind, vollständig einzuhausen. Die Einhausung (Überdachung sowie die Seitenwände) muss einen Schalldämmwert von mindestens 25 dB(A) aufweisen und ist fugenlos an die Seitenwände bzw. Gebäudefassade anzuschließen.

Die maximalen Höhen der Einhausung nach 1.4.4 sind zu beachten.

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

2.1. Material- und Farbgebung

Als Hauptmaterial für die Fassaden ist im Geltungsbereich ausschließlich Verblendmauerwerk zulässig. Untergeordnet können zur Gebäudeakzentuierung auch Putz, Fassadenplatten, Sichtbeton, Holz, Metall- und Aluminiumpaneele sowie Metall, Glas und Naturstein verwendet werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Grundstückseinfriedungen entsprechend der Darstellung des Grün- und Freiflächenplans als Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen und als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in Kombination mit z.B. Ma-

schendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 2,00 m für Hecken und eine maximale Höhe von 1,40 m für Zaunelemente begrenzt.

Neben Satz 1 sind zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind Mauern unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 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 - Bauen - Umwelt‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

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

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.

3.5. Altlasten

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans sind alle Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Planvorhabens in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit sind zu beachten.

3.6. Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende mindernde Maßnahmen durchzuführen:

- Bauzeitenregelung 1. April bis 31. Juli (Hausrotschwanz, Mauersegler), kein Gebäudeabriss in diesem Zeitraum
- Bauzeitenregelung 1. Dezember bis 28./29. Februar (Fledermäuse), kein Gebäudeabriss in diesem Zeitraum
- Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“
- Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden
- Gehölzfällung ausschließlich im Winter (1. Oktober bis 28./29. Februar).

3.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der in die Planfassung eingefügte Grün- und Freiflächenplan, die Schemaschnitte und die Ansichtspläne sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327. Das in den Ansichten dargestellte Fassadenmaterial und die Fassadenfarbe werden entsprechend der Textfestsetzung 2.1 ausgeführt. Die Fassadenaufteilung / Fassadenöffnungen sowie Größe und Anordnung werden im Detail in Abstimmung mit der Stadt Münster nach Kenntnis der Grundrissorganisation im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.