Textliche Festsetzungen

zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353: Kinderhaus – Südlich des Bröderichweges für den Bereich zwischen Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogen Bebauungsplanes.

Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 27.06.2016 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Für das Baugebiet werden je nach Gebäudetyp unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festgesetzt und in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 1 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

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

1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m für Terrassen und Balkone zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.5 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Offene, ebenerdige Stellplätze (St) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.6 Die Fläche GL AE 1 ist mit einem Gehrecht (mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die Fläche darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen o. ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8 Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vollflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z.B.

Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.9 In dem festgesetzten Kronentraufenbereich (Erhaltungsgebotsfläche) der vorhandenen Wallhecke sind Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.10 Im Bereich der mit B1 bis B3 gekennzeichneten Wohngebäude ist der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische/ grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den gekennzeichneten Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,

- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder

- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einem roten Steinmaterial einheitlich zu verblenden.

2. Hinweise

2.1 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

2.2 Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/ Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

2.3 Einsichtnahme in Vorschriften

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.

2.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

2.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

2.6 Gewässerschutz

Im Böschungs- bzw. Randbereich des Gewässers dürfen keine Baumaterialien, auch nicht vorübergehend, gelagert werden, damit der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird und Gewässerverunreinigungen nicht eintreten können bzw. zu befürchten sind (§ 26 WHG, § 97 LWG). Der Bereich innerhalb von 3 Metern von der Böschungskante ist von jeglicher Bebauung oder sonstiger Befestigung freizuhalten (§ 97 LWG).

Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche, Erstellen, Ändern oder Beseitigen von Anlagen (Zäune, Stützmauern o.ä.) dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden (§§ 99 LWG).

2.7 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).