Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 353: Kinderhaus - Südlich des Bröderichweges

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, über 700 m² Verkaufsfläche sowie Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 (9) BauNVO).

2. Im Kerngebiet sind bei der Festsetzung – Flachdach – von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen für Dachaufbauten zur Unterbringung von Klimaanlagen, Fahrstuhlmaschinenräumen, Treppenhausausgängen und Kaminen zulässig. Das für die überbaubare Fläche westlich der Wienburgstraße zulässige VII. Geschoss darf nur als Technikgeschoss genutzt werden (§ 16 (6) BauNVO).

3. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 (5) Bau NVO).

5. Die Oberkante Rohdecke von Tiefgaragen darf die Höhenlage der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche nicht überschreiten; das über der Tiefgarage liegende Geländeniveau (Erdreich) darf maximal 80 cm höher liegen (§ 9 (2) BauGB).

6. Stellplätze sind nur auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen und als Tiefgarage unter Gebäuden zugelassen. Darüber hinaus können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass nach Abzug der durch bauliche Anlagen bedeckten Flächen von der Gesamtgröße des Baugrundstückes max. 1/3 der verbleibenden Grundstücksflächen befestigt wird (§ 12 (6) BauNVO).

7. Innerhalb der Stellplatzanlagen ist je 6 oberirdische Stellplätze 1 Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

8. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 12 (6) BauNVO).

9. Die Anpflanzung und Pflege von Wallhecken, die auf privaten Flächen festgesetzt sind, muss mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Forstbehörde abgestimmt werden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

10. Im seitlichen Abstand von 10 m zur zeichnerisch dargestellten Grenze vorhandener Wallhecken und von 5 m zur Grenze geplanter Wallhecken dürfen zum Schutz des Grüns keine Bodenbefestigungen vorgenommen werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

11. Sofern auf der Gemeinbedarfsfläche Fenster von Unterrichtsräumen zum Bröderichweg und zur Prothmannstraße hin vorgesehen werden, sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) und schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen (§ 9 (1) 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Bauliche Erweiterungen sind in Material- und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen, sofern es sich nicht um einen räumlich selbständigen Gebäudekomplex handelt. Das Gebot der Angleichung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen auf demselben Grundstück.

2. Gebäude mit Satteldächern sind mit roten Ziegeln oder Pfannen einzudecken.

3. Im Misch- und Kerngebiet mit Festsetzung von Satteldächern dürfen die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren) bei dreigeschossigen Gebäuden 10,0 m und die Firsthöhen 14,0 m über Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern unzulässig.

5. Bei Erweiterungsmaßnahmen mit direktem baulichen Anschluss an ein bestehendes Gebäude kann ausnahmsweise die Dachneigung entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes an den Bestand angeglichen werden. Nebenanlagen, Zubehörgebäude und Gebäudeteile, die sich nach überbauter Fläche und Bauhöhe dem Hauptbaukörper wesentlich unterordnen, können ausnahmsweise mit Dächern bis zu 30° Neigung versehen werden.

6. Nicht bebaute Flächen über Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm hohen Erddeckung zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.

7. Grundstückszufahrten durch Grünflächen, die als Wallhecken festgesetzt sind, sind unzulässig. Die an der Prothmannstraße freigehaltene Feuerwehr-Zufahrt kann vor Anpflanzung der geplanten Wallhecke um max. 20 m nach Süden verschoben werden.

8. Offene Stellplätze sind zum Straßenraum durch eine mindestens 1,5 m breite und mindestens 1,2 m hohe dichte Abpflanzung einzugrünen.

9. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit auf ihnen keine Stellplätze errichtet werden, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten (siehe auch Punkt 8). Die Anlage von Teichen bzw. Wasserrückhaltebecken ist ausnahmsweise nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig.

10. Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig.

11. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen, ferner solche Anlagen,

    a) die mehr als 0,8 m hoch und 5,0 m lang sind und mehr als 0,5 m vor die Außenkante Außenwand vortreten. Der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen muss mindestens 10,0 m betragen;

    b) die über die Dachgesimsoberkante oder Traufkante hinausragen;

    c) freistehende Werbetafeln, die eine Höhe von 0,8 m und eine Länge von 2,0 m überschreiten.

Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tlw. in der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Münster - Kinderhaus vom 05.06.1990. Genehmigungs- und Verbotstatbestände, die sich auf die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auswirken, sind aus der jeweils geltenden Wasserverordnung zu entnehmen.

Baumaßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen; die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (Ristwag) und die Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VAWS) sind zu beachten.

Die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LG4) – Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen – und die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – sind zu beachten.

Auszug aus der Zeichenerklärung

1) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen **gem. § 9 BauGB Ziff. 11)**

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