STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogen Bebauungsplanes.

Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt.

1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf im WA 1 bei den Baukörpern B 1 bis B 5 eine Höhe von 72,74 m ü. NHN (Normalhöhennull); bei dem Baukörper MuM eine Höhe von 72,72 m ü. NHN sowie bei dem Baukörper im WA 2 eine Höhe von 72,78 m. ü. NHN nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen kann ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wegeverbindungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.7 Die Fläche GF AE ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.8 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und Flächen für Terrassen und sonstigen Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einem Regelaufbau mit einer Aufbauhöhe von mind. 60 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.9 Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung sind die Dachflächen mit Ausnahme der Dachterrassen und notwendigen Rettungswege mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.10 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

1.11 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

2 Hinweise

2.1 Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

2.2 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.

2.3 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden. 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 (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

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 Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

2.6 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. Sind in den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen Spalten oder Höhlen vorhanden, um Quartiere von Fledermäusen zu beherbergen, sind die entsprechenden Bäume kurz vor der Fällung durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren.

Abbrucharbeiten können nur im Zeitraum vom 01.08.-15.11. eines Jahres und unter Aufsicht und Begleitung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist mittels Detektorerfassung die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abbruchzeitpunkt zu erfassen. Die Öffnung des Daches ist zunächst in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen vorzunehmen. Vorhandene Hohlräume dürfen nicht komprimiert werden.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens 15 für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld des zum Umbau vorgesehenen Gebäudes (ca. 1 km Radius) fachgerecht zu errichten. Es sind für Wochenstubenverbände geeignete Großraumquartiere zu verwenden. Mindestens sechs der Quartierhilfen (zwei pro Standort) haben eine Eignung als Ganzjahresquartier aufzuweisen. Die Quartierhilfen sind zur Verbesserung der Funktionalität der Maßnahme auf drei Standorte mit jeweils fünf Quartierhilfen zu verteilen.