

Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391: Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich Eichsfelderstraße / Scheibenstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO).
- 1.2 Die Traufhöhe (definiert als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Oberkante Dachhaut) muss bei den IV-geschossigen Gebäuden mindestens 11,50 m, bei den III-geschossigen Gebäuden mindestens 8,50 m betragen.

Die Firsthöhe ist bei den IV-geschossigen Gebäuden auf 13,50 m, bei den III-geschossigen Gebäuden auf 10,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- 1.3 Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist jeweils die Oberkante Gehweg des zur unmittelbaren Erschließung dienenden Abschnitts der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).
- 1.4 Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur auf den für diese Nutzung festgesetzten Flächen hergestellt werden (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO).
- 1.5 Im Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume sind Bodeneingriffe über die festgesetzten Flächennutzungen hinaus unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
- 1.6 An den Standorten anzupflanzender Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Umfang von mindestens 20 cm fachgerecht in den Boden einzubringen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB).
- 1.7 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

- 2.1 Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme von notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradabstellflächen und Müllsammelplätzen dauerhaft zu begrünen. Der Schutz des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume ist zu beachten (§ 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 1 a (2) BauGB).
- 2.2 Behälter für Hausmüll sind in die Gebäude zu integrieren oder im Falle von Außenstandorten durch mindestens 1,20 m hohe immergrüne Hecken oder Sichtschutzelemente einzufassen. Für die Abfuhr sind Müllsammelplätze an den mit „M“ gekennzeichneten Orten vorzuhalten (§ 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 1 a (2) BauGB).
- 2.3 Die außerhalb der Hochbauten liegenden Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm hohen Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Die Oberkante von über den Hochbau hinausragenden Tiefgaragen darf einschließlich Pflanzschicht nicht über das angrenzende Geländeniveau hinausragen (§ 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 1 a (2) BauGB).

Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Münster-Geist“, festgesetzt am 18.6.1990. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der oben angegebenen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.
2. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) 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 NW unverändert zu erhalten.
3. Zum Umgang mit dem erhaltenswerten Baumbestand liegt eine gutachterliche Stellungnahme / Stand März 2012 (Gutachter Schupp & Thiel Landschaftsarchitektur) vor. Die Ergebnisse sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.
4. Die der jeweiligen Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster im Kundenzentrum „Planen – Bauen – Umwelt“ / Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33 eingesehen werden.