Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 413: Nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln-Kaserne)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) 3 - 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig und Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 sind zusätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 4 sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 dürfen Gebäude im Bereich mit zwingend dreigeschossig festgesetzten überbaubaren Flächen eine Höhe von 9,75 m und im Bereich mit zwingend viergeschossig festgesetzten überbaubaren Flächen eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Die festgesetzte Bauhöhe wird gemessen von der Oberkante der Fläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient, bis zur Gebäudeoberkante (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 können

- im zwingend viergeschossigen Bereich die beiden obersten Vollgeschosse,
- im zwingend dreigeschossigen Bereich das oberste Vollgeschoss und
- im zwingend zweigeschossigen Bereich beide Vollgeschosse

bis zu einem Maß von maximal 2,5 m von der giebelseitig festgesetzten Baulinie und der giebelseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten (§ 23 (2) Satz 2 i. V. m. § 16 (6) BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 können Geschossabgrenzungen zwischen III- und IV-geschossigen Bereichen über das geringfügige Ausmaß hinaus bis zu maximal 3,00 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

1.5 Garagen sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, in allen Baugebieten unzulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und

Gemeinschaftsstellplätze zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Nördlich der in West-Ost-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sind in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Parkdecks in 2 Ebenen zulässig.

Parkdecks - bezogen auf die erste Ebene - oder ebenerdige Gemeinschaftsstellplatzflächen nördlich dieser Erschließungsstraße dürfen eine Größenordnung von 24 Stellplätzen nicht überschreiten (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Die Oberkante des Fertigbodens eines Parkdecks darf nicht mehr als 0,90 m über die Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche hinausragen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Tiefgaragenstellplätze sind in allen Baugebieten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der Errichtung von Tiefgaragenanlagen kann zugelassen werden, sofern diese Fläche - mit Ausnahme der bebauten Bereiche sowie der Bereiche von Wohnterrassen - mit einer mindestens 35 cm mächtigen Erdeindeckung versehen und gärtnerisch gestaltet wird (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen, Wohnterrassen, Fahrradabstellplätzen und Sammelstellen zur Abfallentsorgung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

1.7 In den Baugebieten sind mindestens 60 % der Grundstücksflächen, soweit diese nicht als überbaubare Flächen, als Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt sind, ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Bepflanzungen sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110 kV-Starkstromleitung nur mit Baum- und Gehölzarten vorzunehmen, die eine Endwachstumshöhe von 9 m über dem derzeitigen unveränderten Geländeniveau nicht überschreiten.

Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme notwendiger Ein- und Ausfahrten in einer Mindesttiefe von 2,0 m mit Bäumen und/oder Sträuchern vollflächige Bepflanzungen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt in einer Breite von mindestens 4,0 m zwischen den einzelnen, nördlich der nördlichen Erschließungsstraße zulässigen Stellplatzanlagen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6,5 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

1.8 Bei den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

Die am Ballspielplatz festgesetzte Lärmschutzwand ist zwingend in einer Höhe von 3,00 m oberhalb des Spielfeldniveaus durchgehend auszuführen. Dabei wird das Spielfeldniveau zur Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche um ca.

0,50 m abgesenkt. Die Lärmschutzwand kann unter Beibehaltung der notwendigen Höhe in Richtung Ballspielplatz verschoben werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind in Form, Außenmaterial (Dachfläche und Fassaden) und Farbe einheitlich zu erhalten bzw. zu erneuern.

Neubauten, Umbauten und Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 2 und in dem Mischgebiet sind ebenfalls in Form, Außenmaterial und Farbe so auszubilden, dass sie sich den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden anpassen bzw. unterordnen.

2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 sind die jeweiligen Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand sowie gleicher Dachneigung auszuführen.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen.

2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 4 sind Dachflächen mit roten Dachziegeln einzudecken und die Fassaden von Hauptbaukörpern in rotem Verblendziegelmauerwerk auszuführen.

2.4 Abgrabungen - mit Ausnahme der Zu-/Abfahrten von Parkdecks oder Tiefgaragen - sind generell unzulässig.

2.5 In dem Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise:

3.1 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wurden mittels eines Städtebaulichen Vertrages die Gestaltungsgrundsätze zum Bebauungsplan „Lincoln-Kaserne“ zur öffentlich-rechtlichen Bindung zwischen der Stadt Münster und derzeitigen sowie zukünftigen Grundstückseigentümern.

Die für die Vertragspartner verbindliche Gestaltungsfibel fixiert weitergehende quantitative, insbesondere jedoch qualitative Maßgaben zur stadt- und landschaftsgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie des öffentlichen und privaten Freiraumes.

3.2 Im Bereich der als allgemeine Wohngebiete festgesetzte Baugrundstücke im Westen des Plangebietes muss mit Immissionen aus der angrenzenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung i. S. des § 201 BauGB gerechnet werden.

3.3 Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Schutzbereich der 110 kV-Starkstromleitung - einschließlich Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen - bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Baufahrzeuge zu gewährleisten.

3.4 Für zum Schlafen genutzte Räume sowie Unterrichtsräume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen gekennzeichneten Baugrenzen wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungen einzubauen.

3.5 Vor dem Hintergrund der guten Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwässer im Bereich des Plangebietes ist die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 zu beachten.

3.6 Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus gilt bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen die Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster in der Fassung vom 08.11.1995.

3.7 Aufgrund des Urnenfriedhofes unmittelbar nördlich des Planungsbereiches sind erste Erdbewegungen 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - (Telefon 02 51/21 05-2 52) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind etwaige Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

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