Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 418:
Hiltrup - Am Herzkamp / Osttor

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 In den Baugebieten kann als Ausnahme das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW).

1.3 Für die Wohngebäude darf eine Traufhöhe von 4,0 m (Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Dachhaut) und eine Firsthöhe von 9,0 m, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient, nicht überschritten werden (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Teilflächen A und B übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

1.5 Die mit einem Pflanzgebot belegten, privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1,0 X 1,0 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.6 Entlang der gesondert gekennzeichneten Baugrenzen mit Ausrichtung zur Straße „Osttor“ müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich IV bzw. V nach DIN 4109 erfüllt werden.

An den seitlichen Gebäudewänden sind in den o. g. Fällen die Anforderungen des jeweils nächstniedrigeren Lärmpegelbereichs zu erfüllen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzung gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind zu mindestens 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Gebietscharakter einfügen.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind bei Veränderungen bzw. Anbauten an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn im Bestand bereits Abweichungen vorliegen und die Abweichungen gestalterisch vertretbar sind.

2.2 Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit Dachpfannen in dunklem Farbton (schwarz bis dunkelbraun) einzudecken. Für einzelne Teile sind Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä. zulässig.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind bei Veränderungen bzw. Anbauten an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn im Bestand bereits Abweichungen vorliegen und die Abweichungen gestalterisch vertretbar sind.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

2.4 Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 27.12.1995 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser.

3.2 Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02 51/ 21 05-2 52) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.3 Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan aus dem Monat April 1998 kommt zu dem Ergebnis, dass die Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Grundstücke Osttor Nr. 194, 196, 198, 200, 222/222a dem Grunde nach erfüllt sind.

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Straßenausbauplanung ermittelt und festgelegt.

3.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz NW auf eigenem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Im Rahmen der Bauplanung ist die Grundstücksentwässerung rechtzeitig mit der Abteilung „Stadtentwässerung und Wasserwirtschaft“ des städtischen Tiefbauamtes abzustimmen.

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