Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 422: Schmeddingstraße / Soetenkamp

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Läden und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den Baugebieten mit Ausnahme der Baugebiete 10 und 11 sind höchstens zwei Wohnungen, - in den Baugebieten 1-3, 8 und 20 nur eine Wohnung - je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 In den Baugebieten 10 und 11 sind:

- mindestens 45 barrierefreie Wohnungen im Sinne der Ausführungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1997) zu errichten,
- mindestens 15 der zuvor genannten altengerechten Wohnungen nach Wohnungsart, -größe und -ausstattung so zu planen, dass die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung gemäß WFB erfüllt werden (§ 9 (1) 7 BauGB),
- insgesamt nicht mehr als 100 Wohnungen zu errichten (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.4 Die Trauf- und Firsthöhen dürfen bei Dachneigungen

- ab 35 Grad	TH 3,50 m	FH 9,00 m
- ab 19 Grad und II Vollgeschossen	TH 6,50 m	FH 9,50 m
- ab 12 Grad und II Vollgeschossen	TH 6,50 m	FH 9,00 m (Pultdach)
- ab 12 Grad und III Vollgeschossen	TH 8,50 m	FH 12,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes, bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 In den Wohngebieten können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,5 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

Die überbaubaren Flächen dürfen parallel zum First nach Süden oder Westen ausnahmsweise um 2,0 m durch Bauteile, die zu mehr als 80 % verglast sind (Wintergärten) überschritten werden. Die Länge darf 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Höhe darf bis zur festgesetzten Traufhöhe reichen (§ 31 (1) BauGB).

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

In den Baugebieten 10 und 11 sind ausnahmsweise Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch um maximal 35 % überschritten werden (§ 12 (4) und § 19 (4) BauNVO).

1.7 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).

1.8 Stellplatzflächen sind nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung herzustellen (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.9 Ausnahmsweise sind Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen auch als Carports zu errichten, sofern sie je Gemeinschaftsanlage einheitlich gestaltet werden (§ 31 (1) BauGB).

1.10 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.11 Der vorhandene Lärmschutzwall ist in westlicher Richtung mit gleichbleibender Höhe zu verlängern. Der Lärmschutzwall ist durch eine Lärmschutzwand zu erhöhen, so dass die Oberkante der Wand über die gesamte Länge auf einem Niveau von 73,5 m über N. N. verläuft. Erdwall und Wand sind zu begrünen (§ 9 (1) 24 und 25a BauGB).

1.12 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Holunder) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.13 Bei der Realisierung von Tiefgaragen sind - mit Ausnahme der bebauten Bereiche sowie der Wohnterrassen - mindestens 0,5 m Erdüberdeckung vorzusehen und gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.14 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Neigung bis zu 10 % sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Die Fassaden baulicher Anlagen sind mindestens zu einem Drittel der Gesamtfläche zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen (z. B. Efeu, wilder Wein, Kletterhortensie, Spalierobst) (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Dacheindeckungen sind

- in den Baugebieten 1 - 8, 14, 16, 17 und 19 - 22 nur als rote bis rotbraune Pfannendächer und
- in den Baugebieten 9-13, 15 und 18 nur als anthrazitfarbene oder schwarze Pfannendächer

zulässig.

Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe sind gleiche Materialien zu verwenden.

Für untergeordnete Teilflächen sind Ausnahmen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung oder für Wintergärten zulässig.

2.2 Außenwandflächen sind

- in den Baugebieten 1 - 8, 10, 11, 14, 16, 17 und 19 - 22 zumindest auf 2/3 der Flächen in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder in naturbelassenem bis mittelbraunem Holz auszuführen,
- in den Baugebieten 9, 12, 13, 15 und 18 zumindest auf 2/3 der Flächen in weißem bis hellgrauem Farbton (Beton-, Kalksandstein, Putz) auszuführen.

Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe sind gleiche Materialien zu verwenden.

2.3 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

Im Baugebiet 9 sind zur Gebäudemitte ansteigende Pultdächer zulässig. In Kombination mit Pultdächern sind auch Flachdächer bis maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.

2.4 Überdachungen von Einstellplätzen/Carports sind als Holzkonstruktion in naturbelassener bis mittelbrauner Farbgebung ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die Konstruktion das Maß von 2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Schließungen der Längsseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzzäunen und Rankhilfen zulässig.

2.5 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 35 Grad Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 2 m sind und zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.6 Einfriedungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster, Städt. Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).

3.2 Im Schutzstreifenbereich des 110-kV-Doppelkabels sind Geländeniveauveränderungen nicht gestattet. Die im Zuge des gesamten Geländeausgleichs sowie des Straßenausbaus erforderlichen Maßnahmen zur Geländeniveauveränderung sowie sonstige Einzelmaßnahmen wie z. B. Anpflanzungen sind rechtzeitig mit der VEW Energie AG, Dortmund abzustimmen.

3.3 Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Sonderlandeplatz der Universitätsklinik. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien zumutbar. Die Luftfahrtbehörde hat keine rechtliche Handhabe gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.

3.4 Für alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern wird empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

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