Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 428: Weißenburgstraße / Metzer Straße / Habichtshöhe

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO).

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO). Des weiteren sind nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO).

1.1.3 Im Mischgebiet sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr.2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Des weiteren sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße und im Mischgebiet kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

1.2.2 Im Reinen Wohngebiet ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal o,5 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Fläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient, festgesetzt (§ 16 (2) i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.3 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Fläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

In den Bereichen der Baugebiete, in denen eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt ist, dürfen - sofern nicht in der Planzeichnung gesondert festgesetzt - die Dachgesimskanten und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut, maximal betragen:

- bei zweigeschossiger Bebauung 6,25 m;
- bei dreigeschossiger Bebauung 9,00 m;
- bei viergeschossiger Bebauung 11,75 m.

Bei Ausführung eines Pultdaches gilt dies lediglich für die niedrigere Dachkante; die höhere Dachkante ist als Firsthöhe zu betrachten.

In den Bereichen der Baugebiete, in denen eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt ist, dürfen - sofern nicht in der Planzeichnung gesondert festgesetzt - die Firsthöhen maximal betragen:

- bei zweigeschossiger Bebauung 7,95 m;
- bei dreigeschossiger Bebauung 10,70 m;
- bei viergeschossiger Bebauung 13,45 m.

Ausnahmen von den festgesetzten Höhenlagen sind zulässig, sofern ein vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehendes Gebäude umgebaut und/oder erweitert werden soll, oder, sofern dies aus funktionalen und/oder nutzungsbedingten Gründen notwendig ist (§ 16 (6) i.V.m. § 18 BauNVO).

1.3 Geschossigkeit

1.3.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen, in denen ein Mindestmaß oder eine zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, kann - sofern städtebaulich vertretbar - eine Unterschreitung der vorgegebenen (Mindest-) Vollgeschosszahl auf max. 1/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses zugelassen werden. Diese Unterschreitungsmöglichkeiten sind auf das oberste Vollgeschoss (bei Dreigeschossigkeit) bzw. auf die zwei obersten Vollgeschosse (bei Viergeschossigkeit) begrenzt (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.3.2 Für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile kann - sofern städtebaulich vertretbar - eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl bis hin zur Realisierung lediglich eines Vollgeschosses zugelassen werden (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.3.3 Von der vorgegebenen Geschossabgrenzung kann - je nach Grundrissentwicklung - bis zu einem Maß von max. 1,00 m abgewichen werden (§ 23 (3) i.V.m. (2) Satz 3 BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße können die festgesetzten Baulinien - sofern städtebaulich vertretbar - über das geringfügige Maß hinaus um bis. zu max. 1,00 m überschritten werden; von ihnen kann darüber hinaus um bis zu max. 5,00 m zurückgeblieben werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO). Punktuelle Überschreitungen um bis zu max. 2,00 m können zudem zugelassen werden.

Im Reinen Wohngebiet können die festgesetzten Baulinien - sofern aus der Grundrissentwicklung begründbar - über das geringfügige Maß hinaus um bis zu max. 1,00 m über- oder unterschritten werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO). Punktuelle Überschreitungen um bis zu max. 2,00 m können zudem zugelassen werden.

1.4.2 In den Baugebieten können die Baugrenzen - sofern die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt bleibt - in den Giebel- und Eckbereichen der Baufenster sowie durch Parallelverschiebung der vorderen und hinteren Bauflucht um bis zu max. 1,00 m überschritten werden (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO). Punktuelle, auf einen Fassadenteilbereich beschränkte Überschreitungen (z.B. Treppenhäuser, Wintergärten) um bis zu max. 2,00 m können zudem zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße sowie im Mischgebiet können die festgesetzten Baugrenzen - sofern die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt bleibt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist - punktuell über das geringfügige Maß hinaus um bis zu max. 3,00 überschritten werden. Die den Baugrenzen vorgestellten Bauteile dürfen eine Breite von max. 5,00 m nicht überschreiten (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

1.5 Ruhender Verkehr

1.5.1 Im Reinen Wohngebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße sind Garagen und Carports außerhalb der dafür festgesetzten Flächen - auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und festgesetzten Flächen für Stellplätze - unzulässig (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. 12 (6) BauNVO).

1.5.2 Im Reinen Wohngebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße sind Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen - auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen - unzulässig (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. 12 (6) BauNVO).

1.5.3 Tiefgaragenstellplätze sind im Reinen Wohngebiet unzulässig. In den übrigen Baugebieten sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 22 i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

Im Mischgebiet können Tiefgaragen die überbaubaren Flächen ausnahmsweise überschreiten, sofern das anfallende Oberflächenwasser auf dem Bauantragsgrundstück selbst zur Versickerung gebracht wird (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen und Wohnterrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Abweichend können (überdachte) Fahrradabstellplätze, (überdachte) Sammelstellen zur Abfallentsorgung sowie Gartenhäuschen, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und sie in einem bezogen auf die Baustruktur einheitlichen System der Zuordnung zum Gebäude bzw. Garten-/Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden (§ 14 (1) BauNVO).

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind in den Baugebieten darüber hinaus ausnahmsweise zulässig (§ 14 (2) BauNVO).

1.7 Aktiver und passiver Schallschutz

1.7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder 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) Nr. 24 BauGB).

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze in größerem Maß ist - sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird - die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.7.2 Die in der Planzeichnung von der Lage gekennzeichnete Lärmschutzwand ist zwingend in einer Höhe von 2,00 m oberhalb der Oberkante Fahrbahn der Gemeinschaftsstellplatzanlage durchgehend auszuführen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.8 Begrünung

1.8.1 Im Reinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der Grundstücksflächen, welche nicht als überbaubare Flächen, als Flächen für Stellplätze/Garagen und als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, einheimischen Flurgehölzen vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.3 Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche - in einer Mindesttiefe von 1,50 m mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und/oder Sträuchern vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gleiches gilt in einer Mindestbreite von 2,00 m zwischen den einzelnen Einheiten der Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.4 Je 5 Stellplätze/Garagen ist ein hochstämmiger, großkroniger standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6,25 qm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.5 Die zu errichtende Lärmschutzwand ist beidseitig vollflächig und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Profilgleichheit

Im Reinen Wohngebiet sind die Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachform, gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand, auszuführen.

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

2.2 Architektonische Einheitlichkeit - Material- und Farbgebung

In den Baugebieten sind die Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) in einheitlicher Architektursprache bezogen auf

- die Dachausbildung bzgl. Einheitlichkeit in Material, Farbgebung, Ausbildung von Aufbauten und/oder Einschnitten und Gliederung der Dachlandschaft sowie
- die vertikale und horizontale Fassadengliederung und -struktur bzgl. Einheitlichkeit in Material, Farbgebung, Ausbildung der Sockel- und Gesimszonen, Ausformung von Vorbauten und Formaten der Fassadenöffnungen

auszuführen.

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

2.3 Dachneigung

Abweichungen von der maximalen Dachneigung sind im Zusammenhang mit der Verwendung von Sonnenkollektoren zulässig, sofern innerhalb eines Baufensters eine komplett einheitliche Gestaltung erfolgt.

2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Reinen Wohngebiet sind Dachaufbauten unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 3,00 m und in der Summe bezogen auf max. 30 % der zugehörigen Dachlänge zulässig.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m im Reinen Wohngebiet und von mehr als 1,00 m in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet sind unzulässig. Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude - mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sowie von Anlieferzonen - sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Der Realisierung der Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet (Gartensiedlung „Weißenburg“) liegt der Landeswettbewerb/das Pilotprojekt „Wohnen ohne (eigenes) Auto“ zu Grunde. Die Unzulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Carports ist durch die Anwendung der VV zur BauO NW (Ziffer) - Reduktion des Stellplatznachweises auf 0,2 je Wohneinheit - abgedeckt und wird darüber hinaus über den Abschluss Städtebaulicher Verträge mit entsprechender Zielbindung öffentlich-rechtlich mit den Eigentümern sowie über privatrechtliche Regelungen zum Autoverzicht in den abzuschließenden Miet- und Kaufverträgen mit den zukünftigen Bewohnern gestützt.

3.2 Militärische Luftbilder sowie Erkenntnisse aus Bauvorhaben in der Vergangenheit legen - vor dem Hintergrund der historischen militärischen Nutzung - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Fund von Bomben und sonstigen Munitionsresten im Boden nahe. Neubaumaßnahmen bzw. entsprechende Funde sind zeitnah der Feuerwehr Münster (Tel. 2025-143) oder dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster anzuzeigen.

3.3 Aufgrund der langdauernden militärischen sowie in der Folge handwerklichen und produzierenden gewerblichen Nutzung ist auf dem ehemaligen Kasernenareal (Parzellen Nrn. 302, 611, 617, 618) - auch über die Ergebnisse einer ersten Gefährdungsabschätzung zur Altlastensituation hinaus - mit Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen zu rechnen.

3.4 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

3.5 Für zum Schlafen genutzte Räume sowie Unterrichtsräume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen versehenen Baugrenzen wird empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

3.6 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus gilt bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen die Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster vom 08.11.1995.

3.7 Vor dem Hintergrund der voraussichtlich guten Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwässer im Bereich des Plangebietes ist die Entwässerungssatzung der Stadt Münster vom 29.09.1989 zu beachten.

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