Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 433:
Nördlich Hacklenburg / Östlich Hoher Heckenweg

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Baugebiete als reine Wohngebiete und als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Ausnahmen der BauNVO sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 4 BauNVO)

2. Bauweise

In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).

3. Baukörperhöhen

Die Höhe der Baukörper ist durch die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse und die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen definiert. Die im Plan vorgeschriebenen Trauf- und Firsthöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante der Dachhaut), in Bezug zum Fahrbahnbelag der zugehörigen Erschließungsfläche, sind verbindlich einzuhalten. (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Anzahl der Wohneinheiten

Es sind pro Hauseinheit nur maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

5. Abwasserbeseitigung

Zur Entsorgung des Baugebiets wird ein unterirdisches Pumpwerk für Schmutzwasser festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Den vom Hohen Heckenweg ausgehenden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ist gemäß Schallschutzgutachten (Sachverständigenbüro Uppenkamp & Partner, Ahaus, April 1999) entgegenzuwirken.

Bei der Errichtung von Lärmschutzfenstern ist die Einhaltung der in der Planzeichnung festgelegten Schallschutzklassen (SSK) nach Richtlinie VDI 2719 mit den dazugehörigen schalldämmenden Zulufteinrichtungen und Jalousienkästen zu gewährleisten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

7. Grünordnerische Festsetzungen

Als ein Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein grünordnerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan) erarbeitet worden. Dieser beinhaltet ausführliche Aussagen zu Gestaltung, Ausführung und Unterhaltung der Grünflächen im Geltungsbereich.

7.1 Private Grünflächen/Maßnahmen des Naturschutzes

Zweckbestimmung: extensiv gestaltete Grünflächen, (gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 und Nr. 25 a und b BauGB)

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind als Sammelausgleichsflächen (extensiv gestaltete Freiflächen) gemäß Grünordnungsplan und Entwässerungsplanung (Entwicklung von Mulden in den Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser) landschaftsgerecht auszubilden und zu unterhalten.

7.2 Pflanzgebote/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Schwarzerle, Birke, Esche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Weißweide, Korbweide, Feldulme, Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Öhrchenweide, Grauweide, Salweide, Holunder, gemeiner Schneeball, Schlehe gemäß Pflanzliste in Anhang A zu den textlichen Festsetzungen, Abs. 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind drei- bis fünfreihige Pflanzungen, entlang des Gewässers zweireihige, mit einem Pflanzabstand von durchschnittlich 1,25 m x 1,25 m vorzusehen. Böschungen sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:5 landschaftsgerecht zu modellieren.

In den festgesetzten Flächen am Randbereich zum Hohen Heckenweg und nördlich des Parkstreifens an der Hacklenburg sind Schnitthecken (Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn gemäß Pflanzliste, Abs. 1, Heckengehölze/Schnitthecken) als Bepflanzungen zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

7.3 Pflanzgebote in den privaten Gartenzonen

Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (Feldahorn, Rosskastanie, Spitzahorn, Vogelbeere, Winterlinde und Obstbäume gemäß Pflanzliste, Abs. 5 sowie Bäume gemäß Pflanzliste, Abs. 1). (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.4 Erhaltungsgebote/Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Flächen mit Erhaltungsgebot ist der gekennzeichnete Baumbestand wie festgesetzt zu erhalten.

Die in der Planzeichnung mit *1 gekennzeichneten Bestandsbäume sind, wenn sie die Verkehrssicherheit gefährden, auf den Kopf zu setzen oder durch standortgerechte hochstämmige Laubbäume (gemäß Pflanzliste, Abs. 1) zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der flächige Gehölzbestand am nördlichen Rand des Wohngebiets ist weitgehend zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Sträucher und Heister (gemäß Pflanzliste, Abs.1, durchschnittlicher Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m) zu ersetzen.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Böschungsflächen sind dauerhaft als Extensivrasen oder mit standortgerechten heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste, Abs. 1) aufgelockert zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die erforderlichen Böschungen sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:5 landschaftsgerecht zu modellieren. Überschüttungen im Traufbereich erhaltenswerter Bäume sind zu vermeiden. Die bestehenden Aufschüttungen können im Bereich von erhaltenswerten Gehölzbeständen, sofern sie anderen Belangen (Entnahme von Altlasten, Verkehrssicherheit) nicht entgegenstehen, belassen werden.

7.5 Begrünung von Stellplatzanlagen

Es ist eine begleitende Bepflanzung der privaten Stellplätze anzulegen.

Hierzu sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden, Stammumfang min. 18-20 cm. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelbeere gemäß Pflanzliste, Abs. 4).

Für den Wurzelraum eines jeden Baumes ist eine Fläche von min. 6 qm offenzuhalten, die mit niedrigen Gehölzen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen ist (z.B. Storchenschnabel, Goldnessel, Gedenkemein, Beinwell, Immergrün, Efeu, Johanneskraut, Apfelrose, Kriechweide, rote Sommerspiere gemäß Pflanzliste, Abs. 4). (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8. Sockelhöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße liegen, die von der Gemeinde festgesetzt wird, muss aber mindestens 0,25 m darüber liegen. (§ 9 (2) BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Firstrichtungen

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen für die Hauptbaukörper zulässig.

2. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind in Mauerwerk, Putz oder einer Holzverschalung auszuführen. Im gesamten Bebauungsplangebiet wird zudem Fassadenbegrünung zugelassen (z.B. Efeu, Kletterwein, Kletterhortensie, Strahlengriffel, Pfeifenwinde, Baumwürger, Anemonenwaldrebe, Gewöhnliche Waldrebe, Knöterich, Hopfen, immergrünes Geißblatt, Geißblatt, gemäß Pflanzliste im Anhang A zu den textlichen Festsetzungen, Abs. 2).

Zur Gliederung der Fassaden dürfen Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker bis zu 0,80 m die Gebäudefluchten (Baugrenzen) überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes.

Die Fassaden der Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Die Außenwände von Garagen/Carports und sonstigen Nebenanlagen sollen in Materialwahl und Ausführung dem Hauptgebäude angepasst sein, oder sind aus einer Holz- oder Stahlkonstruktion in Verbindung mit Begrünung zu errichten.

3. Dachform

Es sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

Reihenhäuser und Doppelhäuser sind einheitlich zu überdachen.

Ausgeschlossen sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind in Material und Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden oder als Flachdächer, vorzugsweise begrünte Flachdächer (Begrünungen mit Heidenelke, Habichtskraut, scharfer Mauerpfeffer, weiße Fetthenne, Tripmadam, Milder Mauerpfeffer, echte Hauswurz, Dach-Trespe, knolliges Rispengras, Fla-

ches Rispengras, gemäß Pflanzliste im Anhang A zu den textlichen Festsetzungen, Abs. 3) auszubilden.

4. Dacheindeckung

Die Dächer sind als Pfannendeckung mit einer nicht glänzenden Pfanne, anthrazitgrau oder rot auszubilden. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine Dachbegrünung (gemäß Abs. 3) ebenso wie die Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung im Dachbereich zulässig.

Die Deckung von Gauben und Dachaufbauten muss als Pfannendeckung dem Hauptdach entsprechen oder als Zinkblecheindeckung ausgeführt werden.

Parabolantennen müssen im Bereich der Dachfläche montiert und dieser farblich angepasst werden.

Die Eindeckungen von Reihen- und Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

5. Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von insgesamt maximal 1/2 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m von der jeweiligen Giebelwand entfernt sein. Dachaufbauten in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

6. Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Müllsammelanlagen sind möglichst in Verbindung zu den angrenzenden Stellplatzanlagen und deren Einfriedungen anzuordnen.

7. Einfriedungen/nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken

7.1 Vorgärten

Der Bereich der Vorgärten ist definiert als die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gelegenen Fläche.

Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegen und Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In Sichtwinkelbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen darf nur so hoch eingefriedet werden, dass sich daraus keine Sichtbehinderung für den Kraftverkehr ergibt (h < 0,80 m).

7.2 Einfriedungen, seitliche und hintere Grundstücksgrenzen

Die Einfriedungen sind ausschließlich in Gehölzen oder Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Bepflanzungen auszuführen.

7.3 Wallanlagen

Erdanschüttungen (Wallanlagen) werden als Einfriedung angesehen und sind im Vorgartenbereich unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Wallanlagen bis maximal 1.00 m Höhe dann zulässig, wenn die nachbarliche Zustimmung gegeben ist.

7.4 Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Private Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie die Stellplatzflächen selbst müssen mit offenfugigen Pflasterungen oder Rasengittersteinen ausgeführt werden.

7.5 Sonstiges

In dem durch das Pflanzgebot entlang des vorhandenen Gewässers Nr. 329.9000.530 begrenzten südlichen Rand der dortigen privaten Gartenzonen ist die Errichtung von Zäunen (Ausnahme Maschendrahtzäune), Gattern, Schuppen, Gartenhäusern und sonstigen festen baulichen Begrenzungen nicht gestattet.

III. Hinweise

1. Entwässerung

Die Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Münster (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.

Der westliche und mittlere Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann über bestehende Kanalisationen im Hohen Heckenweg, bzw. der Hacklenburg entwässert werden. Für den östlichen Teil ist aufgrund der Höhenlage die Errichtung einer unterirdischen Schmutzwasserpumpstation im Bereich des vorhandenen Wendehammers an der Hacklenburg notwendig (§ 45 BauO NW).

2. Regenwasser

Das anfallende unbelastete Regenwasser ist gemäß der für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeiteten Entwässerungsplanung abzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird gemäß § 51a LWG über eine Zuleitung in flachen Mulden im Bereich der Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen versickert.

Die Zugänglichkeit und Unterhaltung dieser Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Muldensystem) wird durch GFL-Flächen zugunsten der Erschließungsträger gesichert.

Gleiches gilt für die Zuleitungen, welche über L-Flächen zugunsten der Erschließungsträger erreichbar sind. Ein dauerhaftes Freihalten von Bebauungen und Bepflanzungen ist zu gewährleisten.

Anfallendes Dachflächenwasser kann auch zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig.

Die DIN 1988 (Technische Regel des DVGW) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

Für die Brauchwassernutzung von Dachflächenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

3. Geländehöhen

In den Bereichen des Vorhabengebiets in denen eine Anschüttung notwendig ist, ist das Gelände ganzflächig aufzufüllen, so dass die neue Geländehöhe der Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche entspricht.

4. Bodendenkmäler

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, Westfäliches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

Der Beginn der Baumaßnahme im Bereich der Kennzeichnung "Archäologische Vorbehaltsfläche" muss rechtzeitig, d.h. 2 Wochen vor Auftakt der Erdarbeiten, der städtischen Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt werden, um die Ausschachtungsarbeiten beobachten und evtl. Befunde aufnehmen zu können.

5. Kampfmittel

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind § 48 LWG und § 44 BauO NW zu beachten.

Anlage A zu den textlichen Festsetzungen -Pflanzliste-

Alle zu verwendenden Pflanzen müssen heimischer Herkunft sein, d.h. sie müssen aus heimischen Gartenbaubetrieben und Baumschulen stammen.

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten

Bäume:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Weißweide	(Salix alba)
Korbweide	(Salix vinimalis)
Feldulme	(Ulmus minor)

Sträucher:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina)
Öhrchenweide	(Salix aurita)

Grauweide	(Salix cinerea)
Salweide	(Salix caprea)
Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Schlehe	(Prunos spinosa)

Heckengehölze/Schnitthecken:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Feldahorn	(Acer campestre)

2. Fassadenbegrünung

ohne Rankhilfe:

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenocissus tricuspidata)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)

mit Rankhilfe:

Strahlengriffel	(Actinidia arguta)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Baumwürger	(Celastrus orbicutalus)
Anemonenwaldrebe	(Clematis montana rubens)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Knöterich	(Polygonom aubertii)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Immergrünes Geißblatt	(Lonicera henryi)
Geißblatt	(Lonicera in Sorten)

3. Dachbegrünung

Stauden:

Heidenelke	(Dianthus deltoides)
Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Weiße Fetthenne	(Sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Echte Hauswurz	(Sempervivum tectorum)

Gräser:

Dach-Trespe	(Bromus tectorum)
Knolliges Rispengras	(Poa bulbosa)
Flaches Rispengras	(Poa compressa)

4. Stellplätze

Bäume:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robor)
Feldahorn	(Acer campestre "Elsrijk")
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Als Verkehrsbegleitgrün unter den Einzelbäumen sollten niedrige Gehölze und Bodendecker sowie Stauden Verwendung finden, wie z.B.:

Storchenschnabel	(Geranium macrorhizum)
Goldnessel	(Lamium galeobdelon)
Gedenkemein	(Omphalodes verna)
Beinwell	(Symphytum officinalis)

Immergrün	(Vinca minor)
Efeu	(Hedera helix)
Johanneskraut	(Hypericum calycinum)
Apfelrose	(Rosa rugosa "Max Graf"/"Dagmar Hastrup")
Kriechweide	(Salix repens alba)
Rote Sommerspiere	(Spirea "Anthony Waterer")

5. private Gartenzonen

Bepflanzungen wie in Punkt 1 und zusätzlich:

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Sträucher:

Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)

Alte Obstbaumsorten

Apfelsorten	Birnensorten
Baumanns Renette	Bosc’s Flaschenbirnen
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne
Schöner von Nordhausen	
Brettacher	Süsskirschen
Jakob Lebel	Büttner Rote Knorpel
Prinzenapfel	Schneiders Späte Knorpel
Winterrambur	Frühe Rote Meckenheimer

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