Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 467: Werlandstraße / Hammer Straße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Der Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse von Gebäuden und Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche muss mind. 0,3 m betragen (§ 9 (2) BauGB).

1.2 Für notwendige Stellplätze können Ausnahmen von den festgesetzten Stellplatzflächen zugelassen werden (§ 12 (6) Bau NVO).

1.3 Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7,5 qm zulässig (§ 23 (5) Bau NVO).

1.4 Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen, im übrigen gem. dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erfüllt werden. Falls erforderlich, sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit notwendigen Fenstern an den gekennzeichneten Gebäudefronten schall-gedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe und Dachneigung zu errichten. Dächer sind ohne Drempel, Aufbauten und Nebenfirste auszubilden.

2.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von heimischen Hecken zulässig.

2.3 Pro Grundstück ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum einer regionalen Sorte anzupflanzen. Ist auf dem Grundstück eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, so ist er in diesem Bereich anzupflanzen. Die Baumstandorte müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

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

2.5 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den Flächen zur „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle und vorhandene Lücken sind durch fachgerechte Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Flurgehölzen zu ersetzen bzw. zu schließen.

2.6 Die entlang der Grenze zur Bahn geplante Stützmauer / Lärmschutzwand ist durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen auf der Seite zur Bahn vollflächig, fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß §15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie- Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach §16 Abs. 1 DSchG NRW unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach §16 Abs. 2 DSchG NRW drei Tage nach Zugang der Anzeige und spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

3.2 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

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