

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 476: Stolbergstraße / Piusallee

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem WA-Gebiet sind nur Wohngebäude gemäß § 4 (2) Satz 1 BauNVO zulässig. Die weiteren zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) sowie die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen

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

1.3 Baukörperhöhen

Die im Plan festgelegten Trauf- und Firsthöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante der Dachhaut) gelten in Bezug zur Oberkante der anschließenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Sie sind innerhalb eines Baufensters profilgleich einzuhalten. Sie sind als Höchstmaß ausgewiesen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO).

1.4 Sockelhöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) muss mind. 0,30 m über der Oberkante der anschließenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen (§ 9 (2) BauGB).

1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Pro Hauseinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6. BauGB).

1.6 Stellplätze, Carports, Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der dort definierten Zweckbestimmung zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze, Carports und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen werden; hierbei darf die hintere Baugrenze um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 12 (6) BauNVO).

1.7 Verkehrsimmissionen

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Sofern die Baufelder zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bahntrasse vollständig bebaut sind (lärmschützender Bauriegel), können die Wohnhäuser westlich der öffentlichen Erschließung mit einem Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich II errichtet werden.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Baukörper

Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Baufenster jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachneigung und -ausbildung profilgleich zu errichten.

2.2 Außenwandflächen

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 der jeweiligen Hauseinheit.

2.3 Dachflächen

Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Die Dächer, Gauben und Dachaufbauten sind ausschließlich der Staffelgeschosse als Pfannendeckung mit einer nicht glänzenden Pfanne, anthrazitgrau oder rot auszubilden. Die Deckung von Gauben und Dachaufbauten kann auch als Zinkblecheindeckung ausgeführt werden.

Anlagen zur Solarenergienutzung und Dachbegrünung sind zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m von der jeweiligen Giebelwand entfernt sein. Dachaufbauten in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

2.4 Flächen für Nebenanlagen

Carports und offene Garagen sind – je festgesetzter Fläche für Nebenanlagen – in Zweckbestimmung, Form, Farbe und Material einheitlich zu errichten und zu gestalten.

2.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken, auch in Kombination mit Draht- und Metallgitterzäunen, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.

Hinweise

3.1 Entwässerung

Die Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Münster (Entwässerungssatzung) ist zu beachten. Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwässer sind gemäß gemeindlicher Entwässerungssatzung ortnah abzuleiten.

3.2 Regenwasser

Anfallende Dachflächenwasser können auch zur Brauchwassernutzung verwendet werden oder sind gemäß gemeindlicher Abwasserplanung abzuleiten. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (2) 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.

3.3 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, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und 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.

3.4 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.

3.5 Geländehöhe

Das Gelände des Plangebiets wird im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße auf mind. 59,50 m ü. NN aufgefüllt.

3.6 Erschütterungen

Bei der Ausführung der Hochbauten sind mögliche Erschütterungen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Bahnbetrieb- in Abhängigkeit vom Baugrund- zu berücksichtigen (Prüfung im Bauantragsverfahren).

3.7 Durchführungsvertrag

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