

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 499: Gelmer - Westlich Schiffahrter Damm / Südlich Hakenesheide**

#### **1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 und § 12 BauGB**

- 1.1 Im Sondergebiet mit der Fußnote 1 (SO1) sind folgende Nutzungen zulässig: Bewegungshalle für den Reitsport, Bewegungsplatz für den Reitsport, Pferdestallungen, reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen (Gastronomie, Einzelhandelsflächen bis insgesamt 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), sonstige Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sondergebiet mit der Fußnote 2 (SO2) sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Nebenanlagen, Pferdeställe auf den gesondert festgesetzten Grundstücksflächen.
- 1.3 Im Sondergebiet mit der Fußnote 3 (SO3) sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Nebenanlagen, Pferdeställe auf den gesondert festgesetzten Grundstücksflächen, reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen (Gastronomie, Einzelhandelsflächen bis insgesamt 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- 1.4 In den SO2- und SO3- Gebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern 1000 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern 800 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet wird, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.6 Auf den mit „PF“ und „PF\*“ festgesetzten Flächen darf die Gebäudegrundfläche je Grundstück 80 m<sup>2</sup> betragen. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 5.00 m (Bezugspunkt OK. zugeordnete Erschließungsfläche) nicht überschreiten. Sie dürfen ausschließlich der Pferdehaltung dienen, sonstige Großtierhaltung ist unzulässig.
- 1.7 Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.8 Im SO1- Gebiet beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 11.00 m.  
  
Im SO2- und SO3- Gebiet beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 10.50 m.  
  
Die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut) darf 3.00 m nicht unterschreiten und 4.50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die jeweiligen Höhen ist die OK. Straßenkrone der jeweils zugeordneten Erschließungsfläche.  
  
Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude muss mindestens 0.3 m über Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).  
  
Bezugspunkt für die Höhenangaben des festgesetzten Lärmschutzwalles ist die bestehende Geländehöhe am Wallfuß (49.00 m ü. NN).
- 1.9 Im SO1- Gebiet ist eine max. Gebäudelänge von 65.00 m zulässig. Der Berechnungsfaktor zur Ermittlung der Abstandflächen zu den östlich und südlich angrenzenden Erschließungsflächen wird gem. § 6 (5) BauO NRW auf 0.4 festgesetzt (abweichende Bauweise).
- 1.10 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung von Aufenthaltsräumen gem. § 48 BauO NRW die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

- 1.11 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen Flurgehölzen wie Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen und Hundsrose in Baumschulqualität zu bepflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzware muss bei Sträuchern 100 – 150 cm Höhe, bei Heistern 150 – 175 cm Höhe und bei Hochstämmen 12 – 14 cm Stammumfang betragen. Die Bepflanzung ist in Gruppen von je 5 – 10 Gehölzen einer Art vorzunehmen, wobei die strauchartigen Gehölze in den äußeren Randreihen anzuordnen sind. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 3 Heister oder Hochstämmen zu pflanzen. Die Gehölze sind in Reihen und einem Pflanzverband von 1.5 x 1.5 m fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für Ausfälle ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 1.12 Auf den im Bebauungsplan mit „PF\*“ festgesetzten „Flächen für Pferdeställe“, sind die der Haupteinschließung abgewandten Gebäudeseiten vollflächig mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen zu begrünen.

## **2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

- 2.1 Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Dachaufbauten) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zulässig.
- 2.2 Doppelhäuser sind jeweils hinsichtlich Art und Größe einheitlich in Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten zu errichten.
- 2.3 Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei einer Dachneigung ab 30° auf max. 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie sind ebenso wie Vor- oder Anbauten nur bis zu einer Höhe von 1.00 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers zulässig.
- 2.4 Außerhalb der Vorgartenbereiche sind als Abschirmung der Freiflächen nur Holzzäune oder Koppelzäune bis zu 1.50 m Höhe sowie generell Hecken zulässig.

Im Vorgartenbereich sind an der jeweiligen Erschließungsstraße Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.75 m zulässig. Sofern Mauern errichtet werden, sind diese mit einem roten Verblendmauerwerk herzustellen.

## **3. Hinweise**

- 3.1 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 16.12.1999 ist zu beachten.
- Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser. Nach § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 3.2 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG NW). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).
- 3.3 Aufgrund der Pferdehaltung und der damit verbundenen betrieblichen Abläufe ist im gesamten Plangebiet mit daraus resultierenden Lärm-, Staub-, Licht-, und Geruchsimmissionen zu rechnen.
- 3.4 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

---

**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