

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502: Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp**

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

##### Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem als WA ausgewiesenen Baugebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1(5) und § 4 BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung

- 1.2 Die angegebene Grund- und Geschossflächenzahl bezieht sich auf die Grundstücksfläche der jeweils zusammengehörigen Hausgruppe. Die zugehörigen Flächenanteile der auch außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen einschließlich der privaten Gemeinschaftsgrünfläche sind zur maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzuzählen. (§ 19 (3) i.V. mit § 21a BauNVO und § 9 (1) Nr.22 BauGB)
- 1.3 Je Hauseinheit sind maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)
- 1.4 Dachgeschosse können ausnahmsweise unter Einhaltung der GFZ als Vollgeschosse ausgebaut werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 BauNVO)
- 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für Gebäude mit Neigungsdach 7,00 m. Im rückwärtigen (Gartenbereich) kann die Traufenhöhe 9,40 m betragen, wenn die Außenwand des Dachgeschosses mindestens 2,50 m zurückspringt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils. (§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)

##### Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen

- 1.6 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der dafür vorgesehenen Flächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)
- 1.7 Die eingetragenen Gemeinschaftscarports sind in einem Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)
- 1.8 Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO dürfen eine Fläche von 7,5 qm pro Grundstück nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Mülltonnen im Vorgartenbereich sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO)

## Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes

- 1.9 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)

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

### Fassaden

- 2.1 Gebäudefassaden sind in weißem Putz und rotem Klinker auszuführen.

### Dachform / -neigung

- 2.2 Als Dachformen sind im gesamten Baugebiet ausschließlich versetzte Pultdächer (asymmetrische Satteldächer) zulässig.
- 2.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bündig mit der Dachfläche zulässig.
- Dachneigungen sind innerhalb einer Hausgruppe je Himmelsrichtung gleich auszuführen.

### Dachflächengestalt

- 2.4 Dachaufbauten sind als senkrecht stehende Gauben auszuführen
- 2.5 Dacheinschnitte / Dachterrassen sind nur gartenseitig zulässig. Bei Dachaufbauten ist zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Bei Dacheinschnitten/Dachterrassen ist nur zu den freien Ortgängen / giebelseitigen Außenwänden ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- 2.6 Die Gestaltung der Dachfläche eines Doppelhauses/einer Hausgruppe mit Dachterrassen, Dachgauben und geschlossenen Dachflächen hat symmetrisch zu erfolgen.
- 2.7 Die Dacheindeckung ist im gesamten Baugebiet mit Dachziegeln in einheitlicher Farbe auszuführen.
- 2.8 Die Dachflächen der Gemeinschaftscarports und Garagen sind zu begrünen.

### Grundstückseinfriedungen

- 2.9 Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind je Doppelhaus/Hausgruppe einheitlich und als heimische Laubholzhecke vorzusehen.
- 2.10 Als feste Grundstückseinfriedungen sind innenliegende Zäune aus grobmaschigem Drahtgeflecht in einem Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,20 m sofern sie niedriger ist als die Hecke und damit vom Erschließungsraum aus nicht sichtbar.

### Carports, Garagen, Nebenanlagen

- 2.11 Carports sind seitlich und zur Straße als offene Einstellplätze zu errichten. Sie sind als Stahlkonstruktion auszuführen.
- 2.12 Garagen sind in gleichem Material wie das angrenzende Gebäude zu errichten oder mit Metallfassaden.

- 2.13 Die unter 1.8 aufgeführten Nebenanlagen sind pro Hausgruppe einheitlich auszuführen und in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Die Ausführung dieser Anlagen hat im Wesentlichen in Metall zu erfolgen, die Ausführung in Holz ist ausgeschlossen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Durchführungsvertrag**

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

#### **3.2 Altlasten**

Laut Bodengutachten ist aufgrund der teerhaltigen Versiegelung mit Bodenverschmutzungen der Zuordnungsklasse Z2 (nach Definition der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA) zu rechnen. Diese Böden sind zum Einbau unter Verkehrsflächen geeignet. Unter sensiblen Bereichen sowie im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau des Materials jedoch nicht möglich.

#### **3.3 Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen 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 Schallschutz**

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird für die an der Salzmännstraße gelegenen Bau- fenster empfohlen, die Schlafräume an den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzu- ordnen.

### **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