Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 510:
Amelsbüren – Landsberger Straße/Deermannstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 In den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (Einfamilienhausgrundstücke), ist mit Ausnahme der WA 2)-Gebiete neben der Hauptwohnung maximal eine Kleinwohnung zulässig. Die Geschossfläche für die Kleinwohnung darf 50 m² nicht überschreiten. In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2) gilt die Geschossflächenbegrenzung für die zweite Wohneinheit nicht.

In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1) (Mehrfamilienhausgrundstücke) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO).

1.2 Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m sowie zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,5 m (Begrünungsstreifen) einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten Die zulässige Grundfläche für sonstige Nebengebäude (Schuppen, Gerätehäuser, u. ä.) auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken darf nicht mehr als 9 m² betragen (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

1.3 Die im Plan festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische mittel- bis großkronige Laubbäume (z. B. Stieleiche, Spitzahorn, Hainbuche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b).

1.4 Die Oberkante Fertigfußboden der Wohngebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB).

1.5 Die festgesetzten Traufhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachoberfläche.

1.6 Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung eingetragene Höhen der Kanaldeckel in der Deermannstraße von 59,60 Meter bzw. in der Landsberger Straße von 57,64 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Dabei werden den beiden Straßen jeweils die Baufelder in der ersten und zweiten Reihe zugeordnet. Das Mittelbaufeld des WA 1)-Gebietes wird dem Bezugspunkt Deermannstraße zugeordnet (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude, Aufenthaltsräume im Sinne von §

48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der entsprechend gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich IV) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.2 Dachüberstände (Traufen- und Ortgangüberstände) sind unzulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sowie Nebengiebel sind im WA 1)-Gebiet und bei maximal zweigeschossiger Bauweise unzulässig. Von dieser Bestimmung sind Anlagen zur Solarenergienutzung ausgenommen.

2.3 Die Gebäudefassaden sind je Fassadenseite zu mindestens 70 % in Ziegelmauerwerk in rotem Grundfarbton auszuführen.

2.4 Doppelhäuser sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

2.5 Nebengebäude und Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden.

3. Hinweise

3.1 Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

3.2 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Aufgrund der Lage in der Emmerbachaue sind für die Baufelder nördlich der Landsberger Straße im Falle extremer Starkregenereignisse mögliche Überflutungen nicht gänzlich auszuschließen.