

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 522: Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als WA¹, WA² und WA³ festgesetzten Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)

1.1.2 In den WA²- und WA³-Gebieten sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0.6 und im WA¹-Gebiet ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0.7 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

1.2.2 Die Flächenanteile der außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen (Besucherstellplätze) sind anteilig zur maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 21a (2) BauNVO)

1.2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Höchstmaße.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Oberfläche Außenwand mit der Oberkante 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 Gebäudeteils. (§ 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO)

1.3 Bauweise, Überbaubare Flächen

1.3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der zur unmittelbaren Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche liegen. (§ 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen

1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in Vorgartenzonen ist allgemein unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

1.4.2 Im Bereich des WA¹-Gebiets darf die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich der aufzubringenden Vegetationsschicht nicht über das angrenzende Geländeniveau herausragen.

1.4.3 Im Bereich des WA⁴-Gebietes / Bestandsbebauung Bohlweg 50-56 können ausnahmsweise notwendige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden,

wenn nachbarliche Belange berücksichtigt werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO)

- 1.4.4 In den WA²- und WA³-Gebieten sind die Stellplätze als offene Garagen (Schließung nur rückwärtig und vor Kopf der jeweiligen Anlage) oder als Carports herzustellen.

1.5 Nebenanlagen

- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen eine Fläche von 7,5 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

- 1.5.2 Für die Geschosswohnungsbauten sind die laut Baugenehmigung erforderlichen Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Mindestens 20 % der Fahrradstellplätze sind oberirdisch den Hauseingängen zuzuordnen. Sofern Fahrradstellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, ist die Zufahrtsrampe mit einem seitlichen Gehweg zu versehen. (§ 51 (3) BauO NRW)

- 1.5.3 Bei den Geschosswohnungsbauten sind Müllbehälter im Gebäude oder in Boxen vor den Hauszugängen unterzubringen. Für die Müllabfuhr sind ungehindert erreichbare Abstellflächen auf Privatgrund vorzuhalten.

Im Bereich der Hausgruppen ist für die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Entleerung eine entsprechende Fläche vor Kopf der Stellplatz-/ Garagenzeile vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §14 BauNVO)

1.6 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

- 1.6.1 Die außerhalb der Überbauung liegenden Flächenanteile der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm hohen Vegetationsschicht (anteilig gegebenenfalls Sandspielfläche) abzudecken.

Dächer von Garagen, offenen Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.7 Immissionsschutz

- 1.7.1 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.

- 1.7.2 Im WA³-Gebiet sind in den östlichen Giebelseiten in Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Fenster unzulässig.

- 1.7.3 Sofern der lärmschutzwirksame südliche Baukörper im WA¹-Gebiet errichtet ist, können die zeichnerisch mit Kreissymbol festgesetzten Lärmpegelbereiche um jeweils eine Stufe reduziert werden.

- 1.7.4 Für die Gebäudefronten einzelner Geschosse sind geringere Schallschutzanforderungen zulässig, wenn die entsprechende Verträglichkeit unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung nachgewiesen wird. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.5 Rauchschnsteine sind gemäß Richtlinie VDI 3781, Teil 4, „Heizen mit Holz“ zu dimensionieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8 Grundwasser

- 1.8.1 Die ins Grundwasser einbindenden Bereiche (Keller / Tiefgaragen) sind wasserundurchlässig herzustellen. Eine ständige Grundwasserabsenkung zur Trockenhaltung der Keller / Tiefgarage ist nicht zulässig.

Zur Beurteilung der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist der Unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten oder eine hydrogeologische Beurteilung vorzulegen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

- 2.1 Bauliche Anlagen sind innerhalb eines Baufeldes einheitlich in Material, Farbe, Trauf-/Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.
- 2.2 Die Fassaden sind überwiegend in hellem Putz oder Klinker in rot-braunen oder grauen Farbtönen auszuführen.
- 2.3 In den WA²- und WA³-Gebieten sind die Carports oder offenen Garagen pro Hausgruppeneinheit einheitlich in Art und Gestaltung herzustellen.
- 2.4 An den Tiefgaragenzufahrten/ -ausfahrten sind im Bereich freizuhaltender Sichtdreiecke (mindestens 1,50 m hinter Grenze öffentliche Verkehrsfläche) Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW).
- 2.5 Auf den Grundstücken der Geschosswohnungsbauten sind Spielflächen für Kleinkinder dauerhaft herzustellen und zu unterhalten. (§ 9 (2) in Verbindung mit § 86 (1) Nr. 3 BauO NRW)

3. Hinweise

- 3.1 Der gesamte Ladebereich der an den Geltungsbereich grenzenden Anlieferungsrampe des Discounters ist durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand abzugrenzen.
- Die Schallschutzwand ist beidseitig absorbierend gemäß ZTV-Lsw zu errichten.
- 3.2 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster / städtische Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. (§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG))
- Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. (§ 16 DSchG)
- 3.3 Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. (Ergänzung nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes) Bei Verdacht ist unverzüglich der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3.4 Bei der Ausführung der Hochbauten sind mögliche Erschütterungen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Bahnbetrieb – in Abhängigkeit von Baugrund – zu berücksichtigen.
- 3.5 Die der jeweiligen 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.
- 3.6 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wird ergänzend ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Münster und dem Investor des Neubauprojektes abgeschlossen.