

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan Nr. 539:
Zwischen Kappenberger Damm und Sternbusch-Park /
südlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg**

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO).
- 1.2 Im Bereich der straßenseitigen ersten Baureihe sind in einem Einzelhaus oder insgesamt in einem Doppelhaus maximal zulässig
 - 4 Wohneinheiten im Bereich (A),
 - 3 Wohneinheiten im Bereich (B).

In der straßenseitigen ersten Baureihe haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3 m und maximal 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (9 (1) Nr. 2 BauGB).

Bei einer Hinterbebauung (Einzelhaus oder Doppelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten insgesamt zulässig

(§ 9 (1) 6 BauGB).

- 1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die maximale Grundfläche je Wohngebäude begrenzt:
- bei einer Straßenrandbebauung auf 200 m² je Einzelhaus oder 100 m² je Doppelhaushälfte,
 - bei einer Hinterbebauung auf 150 m² je Einzelhaus oder 75 m² je Doppelhaushälfte.

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 zulässig

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 1 BauNVO).

- 1.4 Bei Gebäuden mit Neigungsdächern dürfen folgende Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) nicht überschritten werden:
- | | | |
|---------------------------------|----------------|-------------------------|
| - bei einer Straßenrandbebauung | im Bereich (A) | TH 7,00 m / FH 11,00 m, |
| | im Bereich (B) | TH 5,50 m / FH 9,50 m, |
| - bei einer Hinterbebauung | | TH 4,50 m / FH 9,00 m |

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO).

- 1.5 Flachdächer sind nur bei einer Hinterbebauung zulässig.

Die maximale Höhe beträgt ohne / mit Staffelgeschoss 7,00 m

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO).

- 1.6 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der Verkehrsfläche (öffentlicher Gehweg), die zur Erschließung des Bauwerks dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

- 1.7 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss bei Neubauten mindestens 30 cm über der zur Erschließung des Bauwerks dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 18 (1) BauNVO).

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

- 2.1 Dachgauben, Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Außenwandlänge in Anspruch nehmen.

Darüber hinaus sind Solaranlagen zulässig, wenn diese bei Neigungsdächern integriert bzw. aufliegend angebracht werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen mindestens 1,50 m von den Dachkanten zurückzusetzen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW).

- 2.2 Zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Abgrabungen zulässig (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

- 3.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals 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 An den bestehenden Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmittelbar entlang des Straßenverkehrsweges "Kappenberger Damm" und der Schienenverkehrswege "Wanne-Eickel - Hamburg", "Mecklenbeck - Sudmühle" sowie "Lünen - Münster" treten erhöhte Lärmimmissionen auf. Die den Verkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden weisen größtenteils rechnerische Lärmpegel auf, die dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen.

Es wird empfohlen, bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen von Wohngebäuden an den Außenbauteilen der genannten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV einzuhalten.

Die benachbarten Bereiche des Eisenbahnbetriebs sind zudem mit Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen vorbelastet.

Anpflanzungen im Grenzbereich der DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

- 3.3 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.