Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 544: Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA^1-WA^4) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 und Nr. 5 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks des jeweiligen Baugebietes (WA^1-WA^4 / MI) einschließlich zugeordneter privater Stellplätze maßgebend. Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL) sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unter Anrechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind die mittels Vereinigungsbaulast zusammengefassten Grundstücksflächen einschließlich der festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL) maßgebend. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.5 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als zwingende Gebäudehöhe (GH) bzw. maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als GH bzw. GH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen GH und GH max. ist für die Baugebiete WA^1-WA^3 und das Mischgebiet MI die mit 57,54 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Straßenverkehrsfläche des Bohlwegs (außerhalb des Geltungsbereichs) und für das Baugebiet WA^4 die mit 57,02 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Straßenverkehrsfläche des Beldensnyderwegs anzunehmen. Die Kanaldeckel sind in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP^1 und BZP^2 gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann bei zwingend festgesetzten Gebäudehöhen (GH) um bis zu 20 cm über- bzw. unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO).

1.7 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche darf die bauliche Höhe der festgesetzten Tiefgarage „TG“ die Höhe von 58,30 m ü. NHN nicht überschreiten. Als bauliche Höhe ist die Oberkante der Substratschicht anzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.8 Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung der Gebäude dienen. Mit Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind die technischen Anlagen zwingend einzuhausen. Eine Überschreitung der

festgesetzten maximalen bzw. zwingenden Gebäudehöhe (GH max. und GH) durch technische Anlagen / technische, untergeordnete Bauteile und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m grundsätzlich zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 446 und 467 (außerhalb des Geltungsbereichs) ist die Überschreitung nur dann zulässig, sofern die technischen Anlagen / technischen, untergeordneten Bauteile mindestens 2,00 m von der Vorderkante der straßenseitigen bzw. flurstückseitigen Gebäudefassade zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.9 Im Plangebiet können – mit Ausnahme der Fassadenseiten zum Bohlweg – die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und / oder Balkone über eine Tiefe von bis zu 1,00 m überschritten werden.

Von den festgesetzten Baulinien ist ein Vortreten durch Vordächer und / oder Balkone sowie ein Zurücktreten durch vertikale Gebäudeeinschnitte bis zu einem Viertel der Baulinienlänge und über eine Tiefe von bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.10 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „ST“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.11 In den als Allgemeine Wohngebiete WA und als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5x2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.12 Im Baugebiet WA^2 und Mischgebiet MI ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Bohlweg bei Wegfall der in diesem Bereich auf der öffentlichen Verkehrsfläche stockenden 5 Bestandsbäume als Ersatzpflanzung die Anpflanzung von jeweils 2 Einzelbäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘) als Hochstämme in viermal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.13 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken der festgesetzten Tiefgarage „TG“ vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.14 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² nicht überschreiten. In den Vorgartenbereichen – Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche – sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.15 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit

einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.16 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten. Für die Außenbauteile von Übernachtungsräumen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.17 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu errichten. Für die Außenbauteile von Übernachtungsräumen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 50 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.19 Die in den Baugebieten WA^3, WA^4 und in der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes WA^2 festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Niedersachsenrings / Bohlwegs bzw. zur Bahnanlage angrenzenden Gebäude im WA^1, im Mischgebiet MI und in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des WA^2 in ihrer lärmabschirmenden Wirkung als geschlossene Bebauung in den festgesetzten Geschossigkeiten und maximalen bzw. zwingenden Gebäudehöhen baulich fertig gestellt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.20 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.15-1.19 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

2.1 Fassadenmaterial und -farbe

Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele sowie Naturstein verwendet werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.3 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

3.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

3.3 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.4 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.5 Altlastenverdachtsflächen / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Für den Bebauungsplan wurde durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster ein Altlasten-Sanierungsplan erstellt, die Durchführung des Sanierungsplans einschließlich einer Dokumentation der Sanierungstätigkeiten ist zum Bestandteil der Abbruchgenehmigungen sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen zur Errichtung der Gebäude zu machen.

Alle Erd- und Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Umweltamtes hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher

Untersuchungen oder einer Entsorgung oder Verwertung des Bodenaushubs sind zu beachten.

3.6 Artenschutz

Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Die Gebäudeabbrucharbeiten sind bauökologisch zu begleiten. Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, dessen Weisungen sind abzuwarten.