Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 549: Coerde – Coerheide / Igelpatt / Dachsleite / Biberweg / Mümmelmannpfad / Bisamgang

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Als maximal zulässige Grundfläche wird die auf der Planzeichnung jeweils zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (3) 1 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Ausnahmsweise darf von der zwingenden II-Geschossigkeit in den Anbauzonen der Einzelhäuser abgewichen werden, wenn ein I-geschossiger Anbau mit Glasfassade errichtet wird (Wintergarten).

1.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Es sind nur auf den vom Hauptgebäude abgesetzten freistehenden Flächen für Garagen (Ga) ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdige Stellplätze zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze (St) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.4 Begrünung

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB).

2. Hinweise

2.1 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Dachsleite“ aufgestellt. Die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen bedürfen dort einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gemäß §§ 65 und 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen.

Prägend für das Siedlungsbild sind die Kubatur der Gebäude mit der modellierten Architektursprache der einzelnen Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen und dem Materialwechsel Klinker/Putz. Das Gestaltbild der Wohnhäuser wird durch einheitliche Gestaltungselemente und spannungsreiche Frei- und Gartenräume geprägt. Um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten bzw. regulierend Veränderungen zuzulassen, sind in der Satzung Anforderungen zu den Anbauten,

dem Dach, den Öffnungsmaßen der Fenster und Türen, Vordächer, Auswahl von Materialien oder Gestaltung der Freiräume getroffen. Dabei werden Modernisierungen und die Erfordernisse der Anpassung und Einhaltung der Vorschriften der Energiesparverordnung nicht verhindert. Ziel der Satzung ist, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1960er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.

2.2 Denkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) 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 NW unverändert zu erhalten.

2.3 Einsichtnahme in Vorschriften

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.

2.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster ist zu verständigen.

2.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.