STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 553: Gremmendorf – Albersloher Weg / Angelsachsenweg

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Anbauten

Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Anbaubereiche kann je Hauptbaukörper ein eingeschossiger Anbau mit der Dachform Flachdach zugelassen werden. Die Grundfläche des Anbaus darf maximal 25,0 m² betragen. Die Unterkante Decke des Anbaus darf die Unterkante Decke Erdgeschoss des Hauptbaukörpers nicht überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (3) 1 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.2.1 In den zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen – einschließlich Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter – nicht zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO).

1.2.2 Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 20,0 m² je Grundstück, die Höhe maximal 2,2 m betragen (§ 9 (1) 4 i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO).

1.2.3 Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen (Ga) als Garagen oder offene, ebenerdige Stellplätze zulässig und dürfen eine Länge von 6,0 m und eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Je Hauptbaukörper ist nur eine Garage oder ein offener, ebenerdiger Stellplatz zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3 Baumerhalt

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

1.4 Immissionsschutz

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LP III und IV gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schallgedämmte Lüfter vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).

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

2.1 Vorgärten und Einfriedigungen

2.1.1 Die zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen als Rasenflächen zu erhalten bzw. anzu-

legen. In den Vorgartenbereichen sind keine Einfriedigungen zulässig (§ 86 (1) 4 und 5 BauO NRW).

2.1.2 Einfriedigungen auf Flächen außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Solche Hecken können auch mit blickdurchlässigen Einfriedigungen in gleicher Höhe kombiniert werden (§ 86 (1) 5 BauO NRW).

2.1.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauer, Holzzaun) sind nur im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze unmittelbar im Anschluss eines Doppel- oder Reihenhauses zulässig. Die Sichtschutzanlage darf eine Gesamtlänge von 3,0 m und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten (§ 86 (1) 5 BauO NRW).

3 Hinweise

3.1 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.

3.2 Baudenkmal

Die ehem. Siedlung für britische Offiziere am Angelsachsenweg ist mit ihren innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäuden mit allen Bestandteilen (Garagen, Gärten, Straßen- und Wegeführungen, die Straßenbeleuchtung und Trafohäuschen) aus der Zeit zwischen 1951 und 1955 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Baudenkmäler zu beseitigen, zu verändern, an einen anderen Ort zu verbringen oder die bisherige Nutzung zu ändern, bedarf nach § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. In allen Fällen muss ein Antrag gestellt werden.

3.3 Bodendenkmale

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.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.4 Kampfmittel

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

3.5 Altlasten

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

3.6 Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. im Herbst / Winter zwischen Oktober und Februar des Folgejahres durchzuführen. Bei Sanierungen, Um- und Ausbauten der vorhandenen Gebäude sind die Brutzeiten gebäudebrütender Arten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

3.7 Entwässerung

Es wird empfohlen, die Dachflächen der Anbauten und neu errichteter Garagen vollflächig mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen sowie bei neuen privaten Zuwegungen, Zufahrten und offenen, ebenerdigen Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden.