STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 559: Sprakel - Nördlich Landwehr / Westlich Schlehenweg und Weißdornweg

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem WA sind pro Hauseinheit (je Einfamilienhaus, je Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im WA können die zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen ausnahmsweise mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen auf 2/3 der Gebäudebreite und in einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,00 m beträgt (§ 23 Abs. 3 S.3 BauNVO i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).

1.4 Höhen

1.4.1 Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Die Geländeauffüllungen sind mit versickerungsfähigem Ersatzboden (Sanden) auszuführen. Die Gestaltung der Böschungskanten ist gemäß Ziffer 2.1 der gestalterischen Festsetzungen herzustellen (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB).

1.4.2 In dem WA wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen definiert durch die Traufhöhe (TH), als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut, sowie die Firsthöhe (FH). Sie betragen

bei einem Vollgeschoss

TH 4,00 m

FH 9,50 m

bei zwei Vollgeschossen

TH 6,75 m

FH 9,50 m

über Bezugspunkt.

1.4.3 Bezugspunkt für die maximal zulässigen absoluten Höhen für die Hauptbaukörper ist jeweils die für die Baufelder festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF

EG) in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Stellplätze

1.5.1 In dem WA sind Stellplätze nur innerhalb der für Garagen (Ga) festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise kann in den Zufahrtsbereichen vor den Garagen / Stellplätzen ein zweiter Stellplatz zugelassen werden, sofern dieser bauordnungsrechtlich erforderlich ist und als offener Stellplatz ausgeführt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Für Garagen, die sich in den seitlichen Abstandsflächen des zugehörigen Wohngebäudes befinden, können ausnahmsweise Standorte zugelassen werden, die bis zu 3,0 m hinter der der Erschließungsseite abgewandten Baugrenze liegen (§ 12 (6) BauNVO).

1.5.2 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen

1.6.1 In dem WA sind Nebenanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- außerhalb der Vorgartenbereiche (Definition siehe 2.2, Ausnahme siehe 1.6.2)
- hinter der Einfriedung des Grundstückes
- in einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 7,5 m² Grundfläche pro Grundstück

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6.2 In den Vorgartenbereichen sind als Nebenanlagen in einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:

- Müllsammelanlagen bis maximal 1,50 m Höhe
- Fahrradabstellanlagen bis maximal 2,00 m Höhe

Es gilt die Grundflächenbeschränkung entsprechend der Festsetzung 1.6.1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.7 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.7.1 Flachdächer sind wenigstens zur Hälfte mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

1.7.2 Private Erschließungs- sowie offene Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.3 Der als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Im gekennzeichneten Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe sowie Versiegelungen aller Art unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

1.7.4 Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht der Angleichung des Geländes nach Punkt 1.4.1 dienen, sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

1.8 Schallschutz

1.8.1 Die in dem WA festgesetzten Nutzungen bleiben solange unzulässig, bis der planfestgestellte Lärmschutz entlang der Bundesautobahn 1 (BAB 1) fertig gestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.8.2 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden vor der Herstellung der Lärmschutzeinrichtungen an der BAB 1 in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/18 – Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Kapitel 7 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Für Bebauung, die nach Herstellung des aktiven Schallschutzes an der BAB 1 errichtet, erweitert, geändert oder in der Nutzung geändert wird, ist der relevante, durch Abgrenzung festgesetzte Lärmpegelbereich um einen Wert zu reduzieren.

1.8.3 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) und IV (LPB IV) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.8.4 Von den textlichen Festsetzungen 1.8.2 und 1.8.3 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, wenn unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan oder durch eine eigene DIN-4109-konforme lärmtechnische Berechnung nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Außenbauteile am geplanten Gebäude eingehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Böschungskanten

Zu angrenzenden, tieferliegenden Grundstücken ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch die Bauherren durch Aufschüttungen mit versickerungsfähigem Ersatzboden (Sanden) anzugleichen oder durch Betonelemente, Natursteingabionen oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.

2.2 Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich im WA ist definiert als die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfläche, über die die privaten Stellplätze angefahren werden, gelegene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Gestal-

tung der Vorgartenbereiche mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig.

2.3 Einfriedung

In dem WA sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) bis maximal 1,40 m Höhe in Kombination mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind in dem WA ausschließlich unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- angrenzend an Terrassenflächen
- mit einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude
- bis maximal 2,00 m Höhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

2.4 Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

2.4.1 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen abgewichen werden.

2.4.2 Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung aufwärts zulässig, wenn sie

- nicht länger als 4,00 m sind,
- zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten wird und
- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreitet.

2.5 Fassadenmaterial und -farbe

In dem WA sind als Hauptmaterial für die Fassaden ausschließlich Stein- oder Putzmaterial oder Holz zulässig. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.6 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

2.7 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter sind in den nach 2.2 definierten Vorgartenbereichen mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

2.8 Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Doppelhäuser sind jeweils profilgleich zu errichten. Dies umfasst Einheitlichkeit hinsichtlich:

- vorderer Gebäudeflucht,

- Trauf- und Firsthöhe,
- Dachüberstand,
- Dachneigung sowie
- Material und Farbe der Außenwände und der Dacheindeckung.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen für Material und Farbe der Außenwände und der Dacheindeckung sind im Falle passiver Solarenergienutzung und Begrünung möglich.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in Bauform sowie Bauhöhe gleich auszuführen.

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 und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.2 Landwehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 559 befindet sich der Teilabschnitt einer im späten Mittelalter errichteten Landwehr.

Der Landwehrabschnitt ist ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 5 DSchG NW. Er ist nach § 3 Abs. 1 DSchG NW in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen und unterliegt daher den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.

3.3 Bodendenkmale

Auch außerhalb bekannter Bodendenkmäler können in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft bei Bodeneingriffen jederzeit neue Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) 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

Für einen Teilbereich des Plangebiets kann eine Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist eine systematische Absuche / Sondierung der zu bebauenden Flächen bereits durchgeführt worden. Bei der Erstellung von Gebäuden mit Baugruben ist eine Sondierung der Kellersohle nach Vorgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD) erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- / Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z.B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen. Die hier vorzubereitenden

Maßnahmen (z.B. Einbringung von Sondierbohrungen) sind durch die Grundstückseigentümer nach Vorgaben des KBD zu bewerkstelligen. Nähere Informationen finden sich in der technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land NRW.

Liegen für die Bereiche, für die keine Kampfmittelbeeinflussungen erkennbar sind, keine ergänzenden Erkenntnisse vor (z. B. Zeitzeugenaussagen), so sind weiterführende Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster ist zu verständigen.

3.5 Altlasten

Hinweise über das Vorkommen von Altlasten-/ Verdachtsflächen liegen nicht vor.

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 Schutz vor Überflutungen

Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wassers in das Erdgeschoss der Gebäude zu verhindern, sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude mindestens 0,30 m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsflächen liegen.

3.8 Ausgleichsflächen

3.8.1 Den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft wird eine 5.705 m² große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 21, Flurstück 479 als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Das Zuordnungsverhältnis der Eingriffe durch Bebauung zu denen durch öffentliche Verkehrsflächen beträgt 79,08 % zu 20,92 %.

3.8.2 Der Bebauungsplan enthält Flächen, die dem Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 459 dienen.