Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 564: Gremmendorf – Nordwestlich Gremmendorfer Weg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Alle Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 06.11.2015 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

1.2 Je Doppelhaus und Hausgruppen ist maximal 1 Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Garagen (Ga) / Stellplätze (St) bzw. Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend mit Ga / St bzw. Cp festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Für das Baugebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,60 m festgesetzt. Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist der in der Planzeichnung mit 54,14 m ü. NHN festgesetzte Höhenbezugspunkt (Oberkante der zukünftig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden muss mindestens 0,30 m über der Bezugspunkthöhe liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Im Baugebiet sind mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 8 m² pro Grundstück und einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig. Zu den festgesetzten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.7 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen entlang des Gremmendorfer Weges sind mit standortgerechten Gehölzen im Pflanzverband von 0,5 x 0,5 m dreireihig versetzt zu bepflanzen, als Schnitthecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzmaterial sind Hainbuchen, Rotbuchen oder Weißdorn zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.8 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind als einheimische und standortgerechte klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

1.9 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

2.1 Als Fassadenmaterial ist nur Ziegelmauerwerk in rot-gelb-bunter Farbgebung zulässig.

2.2 Grundstückseinfriedigungen an den Erschließungsflächen (öffentliche und private) sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende, dem privaten Grundstück zugewandte, Zäune oder Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

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).

3.2 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.

3.3 Kampfmittel

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

3.4 Altlasten

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

3.5 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).