STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 572:
Albachten - Südlich Weseler Straße /
Östlich Hohe Geist

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

1.1.2 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Ausnahmsweise kann eine GRZ von Reihenmittelhäusern bis zu 0,5 zugelassen werden, um die geforderte profilgleiche Errichtung mit den Nachbarhäusern einzuhalten. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2 Tiefgaragen sind bei der Berechnung der Grundflächen einzubeziehen. Durch sie bedingt darf die GRZ jedoch bis zu 0,8 betragen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.3 Bei der Berechnung der Grundflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, nicht mitzurechnen. (§ 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen ist im Erdgeschoss ausnahmsweise durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rettungsbalkone für Kindergärten dürfen ausnahmsweise über die Baugrenze hinausragen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

1.4.1 Für die Gebäude ist als maximale Attikahöhe (AH max; als oberste Attikakante des Flachdachs)

- bei einem Geschoss 4,00 m
- bei zwei Geschossen 7,00 m
- bei drei Geschossen 10,00 m

bezogen auf die zugeordneten Wohnhof-/Erschließungshöhen (Bezugshöhen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch bis zu 1,0 m hohe Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind zu allen Seiten um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

1.4.3 Bei den II- bis III-geschossig festgesetzten Gebäuden darf das dritte Geschoss maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.5.1 Tiefgaragen sind nur in den mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen, überdachte Stellplätze (Carports) nur in den mit „Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.5.2 Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den Vorgartenbereichen (zwischen den benachbarten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze) sowie im seitlichen Bauwich zulässig. Ansonsten sind Stellplätze nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.5.3 Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Die Grundfläche darf max. 10 m² pro Grundstück betragen. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder können auch in den Vorgärten platziert werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.6.1 In den Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1.6.2 Stellplätze sind zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzugrünen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).

1.6.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen für Müllbehälter und notwendigen Wege (Hauszugänge) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für TG-Zufahrten, sofern eine Pflasterung aus technischen Gründen nicht möglich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.4 Flachdächer (auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) sind vollflächig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

1.7 Schall-Immissionen

1.7.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 “Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

1.7.2 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

1.7.3 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme) auszustatten.

1.8 Böschungskanten

Zu angrenzenden, tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch eine Stützwand (bspw. aus Betonelementen) mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe auszugleichen. Sie ergibt sich aus der linearen Interpolation mit den beiden benachbarten, an der gemeinsamen Grenze in der Planzeichnung eingetragenen Bestands-Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

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

2.1 Profilgleichheit Baukörper

Zueinander grenzständig errichtete Hausgruppen und Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheindeckung zu gestalten.

2.2 Architektonische Einheitlichkeit, Material- und Farbgebung

2.2.1 In den in der Planzeichnung rot hinterlegten Baufenstern sind Hauptbaukörper nur als Klinkerbauten in roter / rotbrauner Farbgebung (RAL Nr. 3000, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032, 3033) zulässig.

2.2.2 In den in der Planzeichnung ohne Farbe hinterlegten Baufenstern sind Hauptbaukörper nur als Klinker- oder Putzbauten in weißer bis beiger Farbgebung (RAL Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001) zulässig.

2.2.3 Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen.

2.3 Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Hausgärten zu den Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).

Im übrigen Bereich sind bauliche Einfriedungen lediglich in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Kombination mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,20 m beschränkt.

Bei den Stützmauern zur Bestandsbebauung sind sie auf eine maximale Höhe von 1,00 m beschränkt.

2.4 Sichtschutz

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) als gartenseitige Terrassentrennwände untereinander mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer maximalen Länge von maximal 3,00 m zulässig

2.5 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

3 Hinweise

3.1 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen. Insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen).

3.2 Geruchsvorbelastungen

In Teilbereichen des Plangebietes sind geruchliche Vorbelastungen wahrnehmbar.

3.3 Den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 479, Flur 21, Gemarkung St. Mauritz („südlich Huronensee“, außerhalb des Plangebiets) zugeordnet.

3.4 Zur Inanspruchnahme einer (Teil-)Waldfläche an der Weseler Straße für die von Norden heranzuführende Hauptzufahrts-Trasse erfolgt ersatzweise eine Erstaufforstung auf einer 4.333 m² großen Teilfläche des städtischen Flurstücks 91, Flur 12, Gemarkung Nienberge.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF)

Der Umweltbericht trifft Vorgaben zu CEF-Maßnahmen, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch die Stadt zu gewährleisten sind.

3.6 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.

3.7 Bodendenkmale

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).

3.8 Kampfmittel

Zu einem Verdacht auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

3.9 Altlasten

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

3.10 Allee

Alleen sind nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zu erhalten.

3.11 Hochspannungsleitung

Auf die bereits grundbuchrechtlich gesicherten Einschränkungen im Schutzstreifen unter der Hochspannungsleitung (Unzulässigkeit von Gebäuden, Beschränkung der Wuchshöhe von Bäumen und Sträuchern) wird hingewiesen.

3.12 Erdgas-Fernleitung

Auf die bereits grundbuchrechtlich gesicherten Einschränkungen im Schutzstreifen über der Erdgasfernleitung wird hingewiesen.