STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt II: Hiltrup - Westlich Westfalenstraße/ Nördlich An der Alten Kirche

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 2 sind die gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.1.2 Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, die der Gebäudenutzung dienen, sind auf den Flachdächern grundsätzlich zulässig. Technische Anlagen, die der rein kommerziellen Nutzung dienen, sind unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch technische Anlagen / technische und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO).

1.2 Stellplätze

1.2.1 Auf den Baugrundstücken in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den mit „ST“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.2.2 Auf den Baugrundstücken in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen ist ausschließlich in den mit ‚Ein- und Ausfahrt‘ gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

1.2.4 Die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Flächen und außerhalb der Erschließungsflächen sind mit einer mind. 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten darf in Anwendung des § 19 (4) Satz 2 ff. BauNVO ausnahmsweise für die unter Nr. 1 benannten Tiefgaragen die maximal zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 17 (1) BauNVO i. V. m. § 19 (3) und (4) BauNVO).

1.3 Nebenanlagen

1.3.1 In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 (Einfamilienhäuser) müssen sonstige Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Davon ausgenommen sind Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern (§ 14 (1) BauNVO).

Der seitliche Abstand von Nebenanlagen, Carports und Garagen zur öffentlichen Fläche (Grünfläche / Straßenbegrenzungslinie) muss mindestens 0,5 m betragen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die Stellplätze, die den Reihenmittelhäusern zugeordnet werden.

1.3.2 Gartenhäuser und Geräteschuppen sind in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie in direkter Verbindung mit der Garage bis zu 3 m außerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. Ausnahmen können ausschließlich für die Reihenmittelhäuser im WA-Gebiet mit der Kennziffer 2 erteilt werden.

1.4 Begrünung

1.4.1 Im öffentlichen Straßenraum ist je sechs ebenerdige Stellplätze ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Die Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind mit einem Innenmaß von mindestens 2 m x 4,30 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

1.4.2 Zum öffentlichen Raum sind Grundstückseinfriedungen mit Zäunen, Mauern, Pflanzsteinen etc. unzulässig. Die Grundstückseinfassungen in diesen Bereichen sind als Hecken aus heimischen Laubholzarten, z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, auszuführen. Zum öffentlichen Straßenraum darf die Grundstückseinfassung eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

1.4.3 Die Flachdächer in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1 sind vollflächig extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB). Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen. Zur Errichtung der Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien kann die vollflächige Begrünung ausnahmsweise zurückgenommen werden.

1.5 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude im Erdgeschoss und der Tiefgaragenzufahrten muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB).

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

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Bauflucht, gleicher Gebäudehöhe sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

2.2 Als Hauptmaterial für die Fassaden ist ausschließlich Verblendmauerwerk in einer einheitlichen Farbgebung zulässig. Untergeordnet können zur Gebäudeakzentuierung auch andere Materialien zugelassen werden (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW).

2.3 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer auszuführen.

2.4 In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 (Doppelhäuser und Reihenhäuser) dürfen Mülltonnen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch

Anpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Die Mülltonnen in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1 (Mehrfamilienhäuser) sind als Unterflurcontainer einzurichten.

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger Wohn+Stadtbau abgeschlossen (Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB).

Der in die Planfassung eingefügte Gestaltungsplan, die Schemaschnitte und Ansichtspläne sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 573 II.

3.2 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.

3.3 Bodendenkmäler

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 des betroffenen Grundstücks 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.

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

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Es ist frühzeitig ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung bei der Feuerwehr der Stadt Münster zu stellen. 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 unver-

züglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

3.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Im Plangebiet befinden sich geschützte Vögel- und Fledermausarten. Durch die Berücksichtigung von konfliktmindernden Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Es sind Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen, außerdem ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Für Fledermäuse sind die Nahrungsflächen durch extensive Dachbegrünungen und Schaffung von Fledermausersatzquartieren zu optimieren.

3.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung Münster-Geist am 18.06.1990 (WSG-VO). Diese geltende WSG-VO ist zu beachten und anzuwenden.

Solange das Plangebiet im Wasserschutzgebiet III liegt, ist die Errichtung von Geothermieanlagen nicht möglich.