STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 573 Teilabschnitt I:
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 Das Sondergebiet 1 „Versorgung und Wohnen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen und Wohnnutzungen. Es sind zulässig:

Im Untergeschoss (UG):

- Anlagen für die Energieversorgung
- Tiefgarage
- Abstellräume

im Erdgeschoss (EG):

- ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Größe von max. 1.400 m² Verkaufsfläche (VK)

in den darüber liegenden Geschossen:

- Wohnungen

1.1.2 Das Sondergebiet 2 „Ärztehaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Einrichtungen und Arztpraxen. Es sind zulässig:

- kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten:
  - pharmazeutische Artikel, Apotheken
  - medizinische und orthopädische Artikel
- Anlagen für soziale Zwecke
- Räume für Freie Berufe nach § 13 BauNVO
- Arztpraxen

Ausnahmsweise sind Büro- und Geschäftsräume zulässig.

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.1.4 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) BauNVO unzulässig.

1.1.5 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 1,50 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 Nebenanlagen / Stellplätze

1.2.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig.

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet 1 „Versorgung und Wohnen“ ist die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt 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).

1.2.3 Die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Flächen und außerhalb der Erschließungsflächen im WA-Gebiet sind mit einer mind. 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. In den als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet 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 Begrünung

1.3.1 Im Sondergebiet 1 sind 22 Bäume und im Sondergebiet 2 sind sieben Bäume als großkronige, standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Sechs der 22 Bäume im Sondergebiet 1 sind begleitend zur öffentlichen Verkehrsflächen an der südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Im öffentlichen Straßenraum ist je sechs ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a 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.

1.3.2 Zum öffentlichen Raum sind Grundstückseinfriedungen mit Zäunen, Mauern, Pflanzsteinen etc. unzulässig. Die Grundstückseinfassungen in diesem Bereich 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.

1.3.3 Die Flachdächer im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

1.4 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).

1.5 Immissionsschutz

1.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1/11.89 – Schallschutz im Hochbau (Tabelle 8) – erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.5.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.5.3 Von den Festsetzungen 1.5.1 – 1.5.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB).

1.5.4 An den entsprechend gekennzeichneten Fassaden im WA-Gebiet sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW) zu öffnende Fenster unzulässig.

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

2.1 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).

2.2 Die Mülltonnen im WA-Gebiet (Mehrfamilienhäuser) sind als Unterflurcontainer einzurichten.

2.3 Der Müllstandort im Sondergebiet 1 ist vollständig einzuhausen und dauerhaft zu begrünen. Er darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

2.4 Werbeanlagen sind nur in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) und im Mischgebiet zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden:

- mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
- die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
- die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden oder
- die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten,

sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) sind nur in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) zulässig und dürfen eine Höhe von 5,50 m sowie eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

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 I.

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 ist 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 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 Konflikt mindernden 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.