STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 575:
Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße /
Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße /
Beckstraße / Bonhoefferstraße /
Maringstraße / Klausenerstraße

1 Textliche Festsetzung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als Reine Wohngebiete mit den Kennziffern WR 3, WR 4 und WR 5 festgesetzten Baugebieten ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Einrichtungen und Anlagen um höchstens 0,2 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.1.3 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist definiert als die oberste Kante des Dachs. Der Traufpunkt ist definiert als äußerer Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1.4 Bezugspunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhe ist ausnahmsweise für Solarpaneele und Photovoltaikanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen und Stellplätze

1.2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den als Reine Wohngebiete mit den Kennziffern WR 2-5 festgesetzten Baugebieten dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von max. 15 m² je Grundstück errichtet werden. In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Gartenbereiche und Vorgartenbereiche unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.3 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Tiefgaragen dürfen die überbaubaren Grundstückflächen um 2 m überschreiten. Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Substratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Bauweise

1.3.1 Für die Bereiche des Bebauungsplans, für die mit der Bezeichnung „a“ eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude einseitig grenzständig zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.4 Begrenzung der Wohneinheiten

1.4.1 In den als Reine Wohngebiete mit den Kennziffern WR 2-5 festgesetzten Baugebieten ist die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je Gebäudeeinheit der Hausgruppe begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.2 In den als Reine Wohngebiete mit der Kennziffer WR 1 festgesetzten Baugebieten ist die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt auf 1 Wohneinheit je vollendete 200 m² Grundstücksfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind als bepflanzter Garten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split o.ä.) ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Abweichungen sind nur für notwendige Zufahrten/Zuwegungen und Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.5.2 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Länge mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 bis 100 cm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.5.3 Die festgesetzten Gartenbereiche sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.5.4 Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für Dächer von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.6 Regelungen zum Wasserabfluss

1.6.1 Im gesamten Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser weitgehend zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Das Verhältnis der abflusswirksamen an die Kanalisation

angeschlossene Fläche zur Gesamtfläche der Grundstücksfläche gemäß § 19 BauNVO darf in den Reinen Wohngebieten WR 1 den Wert 0,35, in den Reinen Wohngebieten WR 2 den Wert 0,3 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 4 und WR 5 die jeweils festgesetzte zulässige Grundfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018 – nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.2 Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereichs mit maßgeblichem Außenlärmpegel von ≥ 65 dB(A) ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z.B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.3 Abweichungen von den Festsetzungen 1.7.1 und 1.7.2 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8 Solaranlagen

1.8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den Dachflächen bzw. alternativ an der Fassade eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit zu installieren. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.

Diese Verpflichtung gilt auch bei grundlegenden Dachsanierungen und Dachausbauten vorhandener Wohngebäude. Eine grundlegende Dachsanierung und ein Dachausbau liegen vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach eine baurechtliche Zulassung erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Dach

2.1.1 Abweichungen von den im Plan verbindlich festgesetzten Firstrichtungen sind für untergeordnete Anbauten möglich, wenn deren Firsthöhe deutlich – mindestens 0,50 m – unter der tatsächlichen Höhe des Hauptfirstes bleibt.

2.1.2 Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie einzeln oder zusammen nur die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Die Oberkante des Dachaufbaus muss sich mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes des Hauptgebäudes befinden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von 0,3 m vom seitlichen Dachrand einhalten.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb der 1. Dachebene sind unzulässig.

2.2 Fassadenmaterial und -farbe

2.2.1 Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker und Putz zulässig. Untergeordnet können auch Holzwerkstoffplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele, Glas sowie Naturstein verwendet werden.

2.2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbton und Dachneigung zu errichten.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich unzulässig.

2.3.2 Einfriedungen an den mit Pflanzgebot festgesetzten Grundstücksgrenzen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen in gleicher Höhe errichtet werden. Dabei ist die Bepflanzung zum öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

2.4 Abgrabungen

2.4.1 Zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abgrabungen unzulässig.

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 Bodendenkmäler

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

(§ 16 DSchG). Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

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 (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Im Vorfeld entsprechender Arbeiten ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein geschützter Arten notwendig.

3.4 Schutz vor Überflutung

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.

Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wassers zu verhindern, wird empfohlen, Tiefgaragenzufahrten, Kellereingänge und Keller- und Lichtschächte durch konstruktive Maßnahmen, z.B. Aufkantungen, Anrampungen, Bodenschwellen etc. zu schützen.

3.5 Entwässerung

Die entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung sind in Form eines Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.