STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 578:
Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Außer in den WA-Gebieten mit den Kennziffern 1 und 2, die für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, ist neben der Hauptwohnung zusätzlich eine Kleinwohnung zulässig (max. 2 Wohneinheiten), wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der erforderliche, zusätzliche Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

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

1.3 Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude (ausgenommen Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern) müssen zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m sowie (bei Eckgrundstücken) zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,5 m (Begrünungsstreifen) einhalten und dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

1.4 Auf den Baugrundstücken in den WA-Gebieten mit den Kennziffern 1 und 2 (Mehrfamilienhausbebauung) sind außer in Tiefgaragen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auf den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Ausnahmen können gestattet werden, wenn das städtebauliche Grundkonzept nicht beeinträchtigt wird und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Flächen sind mit einer mind. 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Je sechs ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.5 Für die fünf überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar nordwestlich der Straße „Am Dornbusch“ (WA 1-Gebiet) gilt folgende Festsetzung: Für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Öffnungen, die zur Straße „Am Dornbusch“ ausgerichtet sind, sind Fenster mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.6 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnen zulässig (§ 31 (1) BauGB).

1.7 In den WA-Gebieten mit den Kennziffern 3, 5 und 6 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen zur Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 31 (1) BauGB).

1.8 Flachdächer von Hauptbaukörpern sind vollständig extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind zugelassen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.9 Die festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist vollständig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.10 Bäume und Sträucher, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche) zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

1.11 Folgende Flächen außerhalb des Plangebiets übernehmen Ausgleichsfunktionen für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und werden entsprechend zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB):

Gemarkung Amelsbüren, Flur 14:

Flurstück 596 (tlw.),	9.400 m²
Flurstück 744,	141 m²
Flurstück 745,	2.280 m²
Flurstück 747,	2.983 m²
Flurstück 749,	2.989 m²

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

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

2.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt in ihrer Länge 50 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen mindestens 0,30 m von der vorderen Außenwand zurückspringen.

2.3 Im Plangebiet sind für alle Hauptbaukörper als vorherrschendes Fassadenmaterial ausschließlich Ziegel in anthrazitfarbener oder roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Untergeordnet (z.B. für Sockel oder Dach- und Staffelgeschosse) sind auch andere Materialien zulässig.

2.4 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Diese und dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3 Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 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 Die Baufelder im äußersten Südwesten des Plangebietes können zeitweilig auftretenden Geräuschbelastungen infolge des in ca. 60 m Entfernung gelegenen Gewerbebetriebs ausgesetzt sein.

3.4 Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

3.5 Die Fällung von Gehölzen ab 30 cm Stammdurchmesser ist aus Gründen des Artenschutzes (Fledermäuse) nur zwischen Anfang Dezember und Ende Februar zulässig.