STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 583:
Kinderhaus – Östlich Grevener Straße /
Südlich Ermlandweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Für das Baugebiet werden je nach Baufenster unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen (BH=Bauhöhen) festgesetzt und in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Solaranlagen und andere technische Aufbauten ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Offene, ebenerdige Stellplätze (St) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5 Je sechs ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der mit GFL-AE bezeichneten Fläche ist je sechs Stellplätze eine mindestens 8 m² große Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Festsetzung 1.7 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.6 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.7 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.8 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.10 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.11 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.8-1.10 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Hinweise

2.1 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen.

2.2 Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

2.3 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

2.4 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit mitzuteilen.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Kinderhaus-Süd und Kinderhaus-Nord, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung „Münster-Kinderhaus“ vom 05.06.1990. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der o. a. Verordnung zu beachten.

2.6 Schutz von Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen

Während des gesamten Zeitraums zur Erstellung der Gebäude und Außenanlagen ist ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze ein Streifen von mind. 6 m Breite, einschließlich sonstiger für den Einbau der Versickerungsanlagen vorgesehener Bereiche, von jeglicher Nutzung frei zu halten und entsprechend zu sichern.

2.7 Einsichtnahme in Vorschriften

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.