STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 586:
Zentrum Nord –
Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße /
Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4 festgesetzten Baugebieten sind, mit Ausnahme der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe, ausschließlich die in § 4 Abs. 2 BauNVO benannten Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO die Summe der Baugebietsflächen WA 1 und WA 2 bzw. die Summe der Baugebietsflächen WA 3 und WA 4 als jeweils ein Baugrundstück maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2 In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4 festgesetzten Baugebieten kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO ausnahmsweise für die unter Nr. 1 bis 3 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Im gesamten Plangebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und/oder Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,00 m, jedoch maximal bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

1.4.1 Im gesamten Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) über Bezugspunkt festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) Attika des Daches. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen $GH_{max.}$ ist die mit 54,50 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Anton-Bruchausen-Straße maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, die der Ge-

bäudenutzung dienen, sind auf den Flachdächern grundsätzlich zulässig. Technische Anlagen, die einer ausschließlich kommerziellen Nutzung dienen, sind unzulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) durch technische Anlagen / technische und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese – mit Ausnahme von Aufzügen – um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.5.1 Im Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen und/oder Paketstationen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO).

1.5.2 Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „ST“ und „ST / KiTa“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit „Ein-/Ausfahrt TG“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten

1.6.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten – mit Ausnahme von Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen – außerhalb der festgesetzten „Ein- und Ausfahrtsbereiche“ grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB).

1.7 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

1.7.1 In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4 festgesetzten Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.7.2 Im gesamten Plangebiet sind die festgesetzten Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.7.3 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TG“ – mit Ausnahme der geplanten Wege-, Aufenthalts- und Spielplatzflächen – als Grünflächen (vollständig überdeckt mit einer Substratschicht in mind. 50 cm Aufbauhöhe) oder Terrassen zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8 (aktiver und passiver) Schallschutz

1.8.1 Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragenrampen - sofern sie nicht in die Gebäude integriert sind - mit einer Überdachung und beidseitiger Schließung der Rampenzufahrt durch

Wände auszubilden. Die Überdachung sowie die Seitenwände müssen einen Schalldämmwert von mindestens 25 dB(A) aufweisen. Die Überdachung ist fugenlos an die Seitenwände bzw. Gebäudefassade anzuschließen.

1.8.2 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).

1.8.3 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- 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).

1.8.4 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.8.5 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis V 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).

1.8.6 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.8.1 - 1.8.5 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 von der Baugrenze parallel zurückversetzt errichtete Fassaden. Für Fassaden im festgesetzten Lärmpegeleinwirkungsbereich, die winkelig zu den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, sind die Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen gesondert gutachterlich zu ermitteln. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.8.7 Die auf den nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA 2 und die im Baugebiet WA 4 festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die Gebäude im Baugebiet WA 1, die Gebäude auf den südlichen überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 und die Gebäude im Baugebiet WA 3 in ihrer lärmabschirmenden Wirkung als geschlossene Bebauung in den festgesetzten Geschossigkeiten und maximalen Gebäudehöhen baulich fertiggestellt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Material- und Farbgebung

Als Hauptmaterial für die Fassaden ist im gesamten Plangebiet ausschließlich Verblendmauerwerk zulässig. Untergeordnet können auch Putz, Fassadenplatten, Sichtbeton, Holz- oder Aluminiumpaneele sowie Glas und Naturstein verwendet werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2 Einfriedigungen

Im gesamten Plangebiet sind Müllsammelplätze mit Hecken oder begrünten Holz- oder Stahlkonstruktionen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m von mindestens drei Seiten einzufassen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.3 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht unzulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig, die Länge ist auf maximal 2,00 m begrenzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.4 Ausgestaltung Flachdächer

Im gesamten Plangebiet sind die festgesetzten Flachdächer ohne sichtbare Dachneigung oder mit einer umlaufenden Attika auszuführen.

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

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 - Bauen - Umwelt‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3 Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

Vor dem Hintergrund etwaiger Fossillagerstätten im Plangebiet sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spei-

chern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.4 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

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

Zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.