STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 602:
Albachten – Östlich Lindenallee /
nördlich Freie Flur

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-WA3) sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.2 In den Gebieten WA1 und WA2 sind für Einzelhäuser und für Doppelhäuser maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.2.1 Bei der I-geschossigen Bebauung im WA1-Gebiet (WA1) darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.2.2 Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann im WA3 für Tiefgaragen, die entsprechend der Ziffer 1.4.8 ausgeführt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden, wenn dies für den jeweiligen Stellplatznachweis erforderlich ist (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

1.2.3 Im WA3 ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dort darf innerhalb der überbaubaren Fläche an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn damit an das Gebäude auf dem Nachbarsgrundstück direkt angeschlossen wird und ein gemeinsamer Baukörper entsteht. Der Anschluss muss mindestens auf der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite je Baukörper erfolgen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen.

1.3.2 Die maximale Bauhöhe (BH max.) ist definiert als die oberste Attikakante des Flachdachs. Für die maximale Traufhöhe (TH max.) ist der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut maßgeblich (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG OKFF) der Gebäude muss 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3.4 Die festgesetzten Höhen können ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis zu 0,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen (siehe auch Ziffer 2.5.2 örtliche Bauvorschriften). Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bis max. ein Meter ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurück zu setzen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.4.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude mit begrünten Flachdach (siehe auch Ziffer 2.4.2 örtliche Bauvorschriften) als Nebenanlage im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Es darf pro Grundstück eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Anlagen für Abfallbehälter und witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen sind von dieser Festsetzung (Grundfläche und Dachbegrünung) ausgenommen.

1.4.2 In den Vorgartenbereichen-/Eingangsseiten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von eingehausten Müllstandorten und witterungsgeschützten Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.4.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu der festgesetzten Fläche zum Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen haben Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten und sind hinter der Einfriedung des Grundstücks zu errichten.

1.4.4 In dem Plangebiet sind Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.5 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind offene, ebenerdige Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.6 Die Zufahrt zu der Garage/Carports kann ausnahmsweise als gefangener Stellplatz dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.7 Auf den Flächen für Stellplätze (St) sind einzelne überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Sammelcarports sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in der Materialität und Höhe einheitlich sind und die Dachflächen vollständig extensiv mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm begrünt werden.

1.4.8 Tiefgaragen sind nur im WA3 zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Substratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. Die Tiefgaragen haben zur festgesetzten Fläche zum Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

1.5 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.5.1 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.2 In den Baugebieten ist bei der Anlage von ebenerdigen Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Spitzahorn, Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 m bis 0,18 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6,00 m² mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen o. ä. ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger und Erschließungsträger (GFL/AE) dürfen zur Erschließung von nur einem Wohnbaugrundstück dienen.

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

2.1 Fassade

WA1: Die Außenwandflächen der zu errichtenden Neubauten im WA1-Gebiet sind überwiegend in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner Vormauerziegel auszuführen.

WA2: Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden. Die Fassade des Obergeschosses ist zu mind. 2/3 mit dem Material Holz auszuführen.

WA3: Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden.

2.2 Baukörper

2.2.1 Profilgleichheit

Doppelhäuser sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, einheitlicher Dachform/Dachneigung, gleichem Dachüberstand sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

Aneinander gebaute Carports und Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Höhe und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ausnahmen, beispielsweise aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen, sind möglich.

2.2.2 Vorbauten

Im WA3 sind Balkone gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW nur zulässig, wenn sie als Halbloggia gestaltet werden. Dabei darf das Vortreten vor die Außenwand max. 0,50 m betragen.

2.3 Dachform, Dachneigung

Im WA1 ist als Dachform nur das Satteldach mit der Dachneigung 42° +/- 3 ° zulässig. Im übrigen Plangebiet (WA2 und WA3) ist als Dachform nur Flachdach zugelassen.

Garagen, Carports und Gebäude als Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sind nur mit der Dachform Flachdach zulässig.

2.4 Dachdeckung, Dachbegrünung

2.4.1 Die Dacheindeckungen im WA1-Gebiet sind nur als rote bis rotbraune Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen, z. B. zur Solarenergienutzung oder für Wintergärten sind Ausnahmen möglich.

2.4.2 Flachdächer sind vollständig mit einer Substratschichtdecke von mind. 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

2.5 Dachaufbauten, technische Aufbauten

2.5.1 Dachaufbauten sind in der Gaubenform Schleppgaube und Satteldachgaube auf den eingeschossigen Hauptbaukörpern zulässig.

Dachaufbauten dürfen nicht länger als 2,0 m sein. Zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche ausfüllen.

Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 0,5 m und zum Hauptfirst des Gebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2.5.2 Technische Aufbauten sind nur bei Flachdächern zulässig und mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurück zu setzen.

2.6 Solaranlage, Photovoltaik

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig. Bei Gebäuden mit der Dachform Flachdach (FD) sind Solarpaneele bzw. Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.7 Abgrabungen

Großflächige Abgrabungen für die Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig**.**

2.8 Einfriedungen

2.8.1 Einfriedungen sind nur in blickdurchlässiger Form bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sowie in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2.8.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/ Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal 4,00 m und eine Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (EG OKFF) nicht überschreiten.

2.9 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich und seitlichen Bereich sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit bepflanzten Rankhilfen

einzugrünen. Je laufender Meter ist eine Rankpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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.

3.3 Kampfmittel

Für einen Teilbereich des Plangebiets kann eine Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist ein geomagnetisches Detektionsverfahren (Oberflächendetektion) auf Kampfmittelbeeinflussung bereits durchgeführt worden. Aufgrund von ferromagnetischen Störeinflussen ist eine eindeutige Auswertung nicht möglich. Weiterführende Baumaßnahmen verbunden mit Eingriff ins Erdreich sollten energiearm, hindernissensibel und mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Treten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverhältnisse auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

Bitte beachten sie die Empfehlungen des BG Bau (DGVU I 201-027).

Ausgehobene Baugruben sollten für zusätzliche Oberflächensondierungen über die Feuerwehr Münster beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) angemeldet werden.

3.4 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, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

3.5 Naturschutz

Rodungen sowie Rückschnitte (außer Pflegeschnitte) von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Zuge der Baufeldfreimachung dürfen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober. bis zum 28. bzw. 29. Februar vorgenommen werden.

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Baumreihe im Süden des Plangrundstücks ist nach einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP – 4) im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

An den Geltungsbereich angrenzende bestehende Gehölze sind nach einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP – 4) im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen.

3.6 Ökologische Baustandards - Münsters Energiesparhaus 55

Beim Neubau eines Wohngebäudes sowie bei sämtlichen baulichen Änderungen sind folgende Anforderungen entsprechend dem KfW-Effizienzhaus 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten:

Der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (H´ T vorh.) muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Netto-Grundfläche und Ausrichtung (H´T Referenzgebäude) gemäß aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 30 % unterschreiten.

Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes (QP Referenzgebäude) gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV – Anlage 1 Tabelle 1; ohne Anwendung von Zeile 1.0) um 45 % unterschreiten.

3.7 Immissionsschutz

Für die erste Gebäudereihe entlang der Lindenallee sind an der straßenzugewandten Fassade Lärmimmissionen in der Nacht von über 50 dB(A) prognostiziert. Falls die zum Schlafen genutzten Räume nur über Lüftungsmöglichkeiten an dieser Fassade verfügen, wird angeraten schallgedämmte Lüfter einzubauen.

3.8 Nutzung von Holz

Bei der baulichen Nutzung von Holz sollte aus klimafreundlichen Gründen einheimisches Holz verwendet werden.