STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 619:
Mauritz-Ost – Östlich Am Pulverschuppen

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkte

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Baukörperhöhe H_{max} die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Baukörperhöhe H_{max} der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (z. B. Aufzugs-Aufbauten und Solaranlagen) um bis zu 1,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind zu allen Seiten um mindestens 1,0 m von den Außenwänden zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Falle der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten sind diese ab einer Überschreitung des Wertes von 0,45 wasserdurchlässig herzustellen.

3 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch untergeordnete Gebäudeteile (wie bspw. Eingangsvorbauten, Außenaufzüge, Wintergärten, Balkone, Rettungswege) erfolgt.

3.2 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf ein Höchstmaß von 10m² Grundfläche je zugeordneter Wohneinheit begrenzt.

4 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen entsprechend den nachfolgend festgesetzten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste vorzunehmen:

Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm. Das Substratvolumen muss mindestens 24 m³ betragen. Die Baumscheibengröße muss mindestens 6 m² betragen. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste auszuwählen:

Pflanzliste:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem mind. einreihigen Gehölzstreifen zu bepflanzen. Dabei soll sowohl der Reihenabstand, als auch der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 x 1 m betragen. Die Grünfläche ist als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (nicht tiefwurzelnd), wie z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Dachbegrünung

Bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden mit Flachdach (auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) mit bis zu 5 Grad Dachneigung sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten

Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 10 cm zzgl. Drainschicht betragen.

Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung sind zulässig.

5.3 Fassadenbegrünung

Im WA-Gebiet ist bei Errichtung von Neubauten je 30 m² tür-/fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen.

5.4 Stellplatz-Begrünung

Für ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen (ab sechs Stpl.) ist ein Baum je angefangener sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

6 Solar- / Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 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.

6.2 Bei der erstmaligen Errichtung von Hauptbaukörpern auf der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, die eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben müssen.

6.3 Von den Verpflichtungen aus 6.1 und 6.2 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.

II Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

1 Vorgärten

Die die Gebäude umgebenden Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrrad-/Kfz-Stellplätze, Abstellflächen für Müllbehälter, Briefkastenanlagen und notwendigen Wege (Hauszugänge) – unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig.

2 Fassadengestaltung

Hauptbaukörper sind als Klinkerbauten nur in roter / rotbrauner (RAL Nr. 3000, 3013, 3016, 3031, 3033) Farbgebung, als Putzbauten nur in weißer bis beiger Farbgebung (RAL Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9003, 9010) zulässig.

Ausnahmsweise können für die Gemeinbedarfsfläche Holzfassaden zugelassen werden, wenn sie in ihrer natürlichen hölzernen Farbgebung verbleiben.

Glänzende bzw. reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

3 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen ausschließlich zulässig in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschendraht- oder Stahlmattenzäune, wenn diese mit standortgerechten einheimischen Hecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

4 Nebenanlagen- und Stellplatz-Eingrünung

Nebenanlagen sowie Längs-Stellplätze an Verkehrsflächen sind dorthin mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzugrünen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).

III Hinweise

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.

2 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Kampfmittelbelastung vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Absuche/Sondierung der zu bebauenden Flächen und der ausgehobenen Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- / Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3 Altlasten

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (militärische Vornutzung sowie Explosionsunglück) sind im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festzulegen.

4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch

Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der städtischen Denkmalbehörde (0251-4926148) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251-5918911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Sollten archäologischen Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

5 Artenschutz

Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze und Abrissarbeiten von Gebäuden sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

6 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

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.