STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplans Nr. 627:
Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Emden / Nördlich Merkureck und der Bebauung Im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp**

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als maximale Höhe baulicher Anlage gilt der höchste Punkt der Dachfläche bzw. der Attika (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.2 Antennen und Sirenen mit ihren Masten, die der Alarmierung der Einsatzkräfte bzw. Warnung der Bevölkerung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) ausnahmsweise überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Solarenergienutzung

1.3.1 Beim Neubau von Gebäuden mit Flachdächern (< 5° Dachneigung) ist eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Ausnahmsweise können die festgelegten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden, soweit dies für Anlagen und Aufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist und diese allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3.1).

1.4 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „St“-festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.2 Die geplante Kfz-Stellplatzanlage 2 ist mit einer Anlage zur Solarenergienutzung mit einer Größe von mindestens 50 % der Grundfläche der Stellplatzanlage auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB). Die Oberkante der Unterkonstruktion der baulichen Anlage darf eine Höhe von 68,55 m ü.NHN nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4.3 Sammelanlagen für Abfall sind nur innerhalb der dafür mit „As“-festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.5 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.5.1 Die Pflanzgebotfläche P1 ist vollflächig mit standortgerechten Laubgehölzen z.B. Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Kornelkirsche, Schneeball, Haselnuss etc. zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.2 Die Pflanzgebotfläche P2 ist dauerhaft zu begrünen. Dabei ist die Fläche mit Ausnahme der Versickerungsmulde zu mindestens 50 % mit standortgerechten Laubgehölzen z.B. Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Kornelkirsche, Schneeball, Haselnuss etc. zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 30 Bäume als standortgerechten Laubgehölzen z.B. Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Kornelkirsche, Schneeball, Haselnuss etc. mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.4 Flachdächer der Hauptbaukörper sind vollflächig fachgerecht mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken, sowie mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen für technische Anlagen, Wege und Aufenthaltsflächen sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel zu Schienen und Straßen

Innerhalb der in der Planzeichnung ersichtlichen, festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018) nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Abweichungen von dieser Festsetzung sind ausnahmsweise im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2 Schallschutz für Schlafräume oder zum Schlaf geeignete Räume

Für o. g. Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig.

1.6.3 Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613-2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß $\mathbf{R}_w$ von mindestens 25 dB [VDI 2720-1] aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Bauwerksgestaltung

Als Dachform ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausschließlich Flachdach (mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad) zulässig.

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 Immissionsschutz

Im gesamten Plangebiet können aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte in der Nacht (50 dB(A)) überschritten werden. Die Maßnahmen zum Lärmschutz gem. Textliche Festsetzung Nr. 1.6 sind einzuhalten.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich – Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 627 „Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Emden / Nördlich Merkureck und der Bebauung im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp" mit insgesamt 104.692 Werteinheiten erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen

* Nördlich Hohenholter Straße (Komkat-Nr. 00008)

Havixbeck, Gemarkung Schonebeck, Flur 1, Flurstück 39

Ausgleich von 63.050 Werteinheiten bzw. 17.490 m²

Maßnahmen: Anlage von Feldholzinseln aus standortheimischen Gehölzen, Wall- und Feldhecken, Wildobsthochstämmen innerhalb krautreicher Wiesen-/ Hochstaudenbereiche, krautreichem Extensivgrünland mit Regiosaatgut, krautreichem Grünland und Entwicklung einer Grünlandbrache, eines Kleingewässers sowie Blänken innerhalb des Grünlandes

* Südlich Hurorensee (Komkat-Nr. 02045)

Münster, Gemarkung, Flur 21, Flurstück 479

Ausgleich von 41.643 Werteinheiten

Maßnahmen: Anlage von Blänken, extensivem Grünland, Anpflanzung einer Rotbuchenbaumreihe und Streuobst (Apfel und Zwetsche)

3.4 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, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erlaubnispflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. §15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgeregelungen) zu beachten; dementsprechend sind die untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt unverzüglich zu informieren.

3.5 Kampfmittel

Für Bereiche des Plangebiets sind Kriegsbeeinflussungen (Bombardierungen, Bombenblindgänger-Verdachtspunkte) erkennbar. Vor Beginn der Bauarbeiten hat eine systematische Absuche zu bebauender Grundflächen und auszuhebender Baugruben im Oberflächensondierverfahren zu erfolgen. Dabei 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 eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

3.6 Altlasten

Für die Fläche nördlich Merkureck (Gemarkung Hiltrup, Flur 7, Flurstück 618) sind Altlasten im Untergrund bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

3.7 Artenschutz

3.7.1 Baufeldräumung und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

3.7.2 Zum Schutz der nachgewiesenen vor allem strukturgebundenen und lichtsensiblen Fledermausarten sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung von Nahrungshabitaten und zur Vermeidung der Beeinträchtigung durch Licht zu berücksichtigen.

3.7.3 Der Verlust des Lebensraumes des Steinkauzes ist durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen.

3.7.4 Die Umsetzung der Arbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

3.8 Überflutungsschutz

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.

3.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Zuge der Abwasserbeseitigung ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen hat nach DWA-A 138 zu erfolgen.

3.10 Hinweise zu nicht überbauten Grundstücksflächen

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.