Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 (VEP 2): Gievenbeck - Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

1.1 Die der Versorgung dienenden Läden gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nur in dem mit WA 2 * gekennzeichneten Gebiet zulässig.

Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind in den mit WA 2 gekennzeichneten Gebieten allgemein zulässig.

Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 sowie § 4 (3) BauNVO sind in den mit WA 1, WA 1 *, WA 1 **, WA 1 *** und WA 1 **** gekennzeichneten Gebieten unzulässig.

2.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten sind pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Statt der als Hausgruppe festgesetzten Bauweise im WA 1-Gebiet können ausnahmsweise Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit der Baufenster gewährleistet ist.

2.2 In dem mit WA 1* gekennzeichneten Baugebiet sind pro Hauseinheit (Einzelhaus) bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

3.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° ± 3° vorgeschrieben. Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein. Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.

3.2 In dem mit WA 1* gekennzeichneten Baugebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° $\pm$ 3° vorgeschrieben.

3.3 In den mit WA 1 ** gekennzeichneten Baugebieten sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 20° vorgeschrieben. Dachaufbauten sind unzulässig.

4. In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschosswohnungsbau) muss der Hauszugang unmittelbar von der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche erfolgen. Das Gemeinschaftstreppenhaus muss einen Nebenausgang zur Gartenseite haben.

5. In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschosswohnungsbau) können die Baugrenzen auf der zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche gewandten Seite durch Treppenhäuser bis zu 1,50 m überschritten werden.

6. In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschosswohnungsbau) ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Errichtung eines Staffelgeschosses auf dem obersten Vollgeschoss ist zwingend vorgeschrieben. Das Staffelgeschoss kann ausnahmsweise als Vollgeschoss ausgebildet werden, sofern die festgesetzte GFZ eingehalten wird. Die Außenfassade des Staffelgeschosses muss umlaufend mindestens 1,50 m gegenüber der Außenfassade der darunter liegenden Vollgeschosse zurückbleiben. Dachgärten und Dachterrassen sind zulässig.

7. In den mit WA 2 (Geschosswohnungsbau) gekennzeichneten Baugebieten sind Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

8. Ergänzend zu Punkt 3, 6 und 7 gilt: Bezugnehmend auf § 31 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen zu Ausbildung und Gestaltung der Staffelgeschosse und Dachbereiche gemacht werden, wenn für geschlossene Baugruppen andere qualifizierte Entwurfslösungen vorgeschlagen und städtebaulich sinnvoll begründet werden.

9. entfällt

10.1 Im gesamten Baugebiet ist eine max. Sockelhöhe von 0,80 m zulässig, ausgehend von OK Erschließungsfläche (dem jeweiligen Haus zugeordneter Gehweg, Mischverkehrsfläche etc.) zu OKFF Erdgeschoss.

10.2 In den mit WA**** gekennzeichneten Baugebieten darf eine Traufhöhe von 6,75 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als äußerer Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes, maßgeblich.

11. Stellplätze und Garagen

Die Untersagung zur Herstellung von Stellplätzen ist in einer gesonderten Stellplatzsatzung geregelt.

11.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten (Einfamilienhausbereiche) ist der Stellplatznachweis grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Doppelhäusern sind Stellplätze in den seitlichen Abstandflächen als Carports oder Garagen anzuordnen. Bei Hausgruppen sind Stellplätze im Vorgartenbereich oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als integrierte Garage oder überdachte Gemeinschaftsanlage unterzubringen. Für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum zusätzlich 1 Stellplatz pro 5 Wohneinheiten herzustellen.

11.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschosswohnungsbau) sind Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im übrigen ist die Herstellung privater Stellplätze unzulässig; der Nachweis erfolgt stattdessen im öffentlichen Straßenraum gem. der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2: Gievenbeck – Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg. Besucherstellplätze für die Wohnnutzung (1 Stellplatz / 5 Wohneinheiten) sind im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Besucherstellplätze für sonstige Nutzungen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen auf den privaten Grundstücken zulässig.

Tiefgaragen müssen bei einer max. Breite von 18 m in Längsrichtung unter den Gebäuden angeordnet werden. Die über den Hochbaugrundriss hinausgehenden Tiefgaragenoberflächen sind mit Ausnahme möglicher Terrassen und Zugänge zu den Hofbereichen dauerhaft und fachmännisch zu begrünen.

11.3 Ausnahmsweise können zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücken hergestellt werden, wenn sich aufgrund der tatsächlichen Zahl der Wohneinheiten ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen ergibt, der nicht auf den festgesetzten Stellplatzflächen in den Baugebieten oder den öffentlichen Verkehrsflächen gedeckt werden kann.

11.4 In dem mit WA 1 *** gekennzeichneten Baugebiet ist zur Begrünung der Wände bzw. der Stützen von Garagen oder Carports entlang der Straße Mergelberg ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

12. Die Entwässerung im Plangebiet

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt teilweise über ein differenziertes Mulden- und Rigolen-System. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die jeweiligen Baufelder die Art und Weise der Entwässerung festgelegt.

13. Erhaltung der Vegetation

Die nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken und sonstigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachmännisch zu pflegen. Ausfälle in der Bepflanzung sind durch standortgerechte, heimische Flurgehölze - auf der Obstwiese durch Obstbäume - zu ersetzen. Die Einbringung von Ziergehölzen, Ablagerungen, Versiegelungen, baulichen Anlagen etc. jeglicher Art ist untersagt.

14. Pflanzgebote

14.1 Die als Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind bei der Kennzeichnung

A als Tilia cordata "Greenspire" (StU 18-20), Stadtlinde

B als Carpinus betulus "Fastigiata" (StU 14-16), Pyramiden-Hainbuche

fachmännisch anzupflanzen. Die Bäume sind fachmännisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

14.2 Die mit einem Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit einer lockeren Laubgehölzbepflanzung (mindestens 50 % der Fläche sind zu bepflanzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

14.3 Die an Grundstücksgrenzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebote sind als geschnittene Hainbuchenhecke mit einer Höhe von mind. 1,20 m bis max. 2,00 m auszuführen. Die Hecken sind fachmännisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

15. Kinderspielplätze

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind gemäß § 9 (2) BauO NW bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Spielplätze zu schaffen. Die Spielplätze sind auf dem Baugrundstück oder als Gemeinschaftsanlage (§ 11 BauO NW) in unmittelbarer Nähe des Grundstückes anzulegen. Die Größe des nutzbaren Spielplatzes muss mindestens 25 qm, je Wohnung jedoch mindestens 5 qm, betragen. Der Spielplatz ist möglichst sonnig, windgeschützt und abseits von Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, anzulegen. 40 % bis 60 % der Spielplatzfläche ist als Sandspielfläche herzurichten. Je angefangene 50 qm ist mindestens ein geeignetes Spielgerät für Kleinkinder einzubringen.

16. Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten und sofern zulässig, mit Ausnahme des Stellplatzes, von jeglichen Versiegelungen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

17. entfällt

18. Einfriedungen

In den Gartenbereichen, die an den öffentlichen und privaten Straßenraum grenzen, sind Mauern sowie undurchsichtige Zäune aller Art, die über eine Höhe von 0,40 m hinausgehen, nicht zulässig.

Durchsichtige Zäune (Stabgitter-, Maschendraht-, Staketenzäune etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

19. Mülltonnen

Mülltonnen sind nur im Wohngebäude oder in festen Müllschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Raum zu errichten und einzugrünen oder

in ein bauliches Abgrenzungselement so einzubeziehen sind, daß die Mülltonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

20. Lärmschutz

20.1 Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 erfüllt werden.

20.2 Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,00 m Entfernung zur Baugrenze. Werden die Abstände bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden überschritten, ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich.

20.3 Für alle zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) wird empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Hinweise:

Grundwasserentnahme

Grundwasserentnahmen sind gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Eine Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Münster zu beantragen. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht regelt § 33 WHG (Gemeinbedarf).

Bodendenkmalfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)

Aufteilung Verkehrsflächen

In der Planzeichnung ist die innere Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich dargestellt.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:

„Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“

Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Münster, den 12. November 2010

Der Oberbürgermeister
Markus Lewe