

1. Textliche Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

1.1 Art des Vorhabens

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb der mit a) und b) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Haupthaus und ehemaliges Scheunengebäude) ist als Hauptnutzung **eine Fortbildungs- und Gestaltungsakademie mit einer bauphysikalischen Einrichtung Schwerpunkt Fachwerk** zulässig.

Als weitere Nutzungen – soweit diese in einem Zusammenhang zur ausgeübten Hauptnutzung stehen – sind zulässig:

- innerhalb der mit b) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (ehemaliges Scheunengebäude), eine **Gastronomie** für Lehrgangsteilnehmer und externe Besucher mit max. 300 m² Bruttogeschossfläche,
- innerhalb der mit c) und d) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Fachwerkspeicher und ehemaliges Stallgebäude), **Werkstätten, Büros** mit ca. 400 m² Bruttogeschossfläche und max. eine **Wohnung** für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter mit insgesamt max. 125 m² Bruttogeschossfläche und
- innerhalb der mit a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Haupthaus) im Dachgeschoss, max. eine **Wohnung** für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter mit insgesamt max. 125 m² Bruttogeschossfläche.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die **Traufhöhe** ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Hofffläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

1.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind außerhalb überbaubarer Flächen unzulässig.

1.4 Begrünung

Die festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Schneeball u. a.) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Stieleiche oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 2,5 m x 2,5 m vorzusehen.

1.5 Material und Farbgebung

Die **Außenwandflächen** der baulichen Anlagen sind zu 2/3 der jeweiligen Fläche in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

Die **Dachflächen** sind als Pfannendächer mit roten Tonziegeln auszuführen.

Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

1.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit max. 2,00 m Breite zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf 50 % der Hauptgebäudelänge nicht überschreiten. Gauben sind mindestens 2,00 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

1.7 Freiflächen

Die Hofflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten in Kopfsteinpflaster, die Terrassen in Natursteinplatten (Sandstein) und alle sonstigen Wege in wasserdurchlässigem Kiesbett zu erstellen.

Die übrigen Freiflächen (Garten- und Gräftenanlage) sind auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung im Bereich der Gräftenanlage muss auf der Grundlage der historischen Kartenwerke erfolgen.

1.8 Zäune

Sicherungszäune sind nur in Verbindung mit geschnittenen Hecken aus heimischen Laubgehölzen, wie Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, in einer Höhe bis 1,20 m außerhalb der Grenze des Überschwemmungsgebietes zulässig. Die Hecke ist auf der der Landschaft zugewandten Seite an den Zaun zu pflanzen.

1.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ein Hinweisschild im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage ist bis zu einer Größe von 1,5 m² ebenfalls zulässig.

Die Werbeanlagen sind nur bis unterhalb der festgesetzten Traufkanten an den der Hofffläche zugewandten Fassadenseiten zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB für den Bebauungsplan außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die **Traufhöhe** ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Hofffläche sowie der Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dient, bzw. dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes

bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

2.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind außerhalb überbaubarer Flächen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

2.3 Begrünung

Die festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Schneeball u. a.) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW für den Bebauungsplan außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.1 Material und Farbgebung

Die **Außenwandflächen** der baulichen Anlagen sind zu 2/3 der jeweiligen Fläche in roter bis rotbrauner Farbton auszuführen.

Die **Dachflächen** sind in schwarzem Farbton auszuführen. Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

4. Hinweise

- 4.1** Auch außerhalb eines Bodendenkmals können bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Der Baubeginn ist der Stadt oder dem Landschaftsverband spätestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn anzuzeigen.
- 4.2** Die Teile des Bebauungsplangebietes, die im Überschwemmungsgebiet liegen, sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie sonstige Maßnahmen, wie beispielsweise die Erhöhung der Erdoberfläche, die Errichtung von Zäunen oder Bepflanzungsmaßnahmen sind daher nur in Ausnahmefällen und mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.
- 4.3** Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).