

Bebauungsplan Nr. 518 Weseler Straße 225-241 / Althoffstraße

1. Textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB:

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im WA₂-Gebiet werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 1.2 Pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) ist nur eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit genehmigt werden, wenn innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatz nachgewiesen werden kann und ihre Größe gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist (Einliegerwohnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

- 1.3 Im WA₁-Gebiet kann bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche einschließlich Stellplätzen / Garagen und deren Zufahrten ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zugelassen werden, sofern es dem Nachweis von vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 518 bauordnungsrechtlich genehmigten Stellplätzen dient (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- 1.4 Im WA₂-Gebiet kann das Dachgeschoss ausnahmsweise als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl und die maximale Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).

Bauweise / max. Bauhöhen

- 1.5 Im WA₂-Gebiet darf die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) 69,50 m ü. NN und die Firsthöhe 73,60 m nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.6 Die Oberkante Erdgeschoss- Fußboden muss im WA₂-Gebiet mindestens 0,30 m über Oberkante der zur unmittelbaren Erschließung dienenden privaten Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, ruhender Verkehr

- 1.7 Garagen / offene Garagen / Carports sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

- 1.8 Die Dächer von Garagen und offenen Garagen / Carports sind extensiv und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW).

- 1.9 Als erhaltenswert festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen und Höhenveränderungen im Kronentraufenbereich zu unterlassen. Bei nachweislichem Abgang eines Baumes ist angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Schallschutz

- 1.10 Bei wesentlichen baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden im WA₁-Gebiet muss an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das laut festgesetzten Lärmpegelbereichen notwendige Schalldämmmaß erfüllt werden.

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Auf der südöstlichen Seite der ausgebauten Dachgeschosse der Bestandsbebauung Weseler Straße sowie der nordwestlichen Seite der Dachgeschosse der Neubauung sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Profilgleichheit Baukörper / architektonische Einheitlichkeit, Material- und Farbgebung

- 2.1 Bauliche Anlagen sind innerhalb eines Baufeldes jeweils einheitlich in Material, Farbe, Trauf-/Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.

Ausnahmen können für energietechnische Anlagen, z.B. Photovoltaikanlagen, zugelassen werden (§ 86 Abs. 1 BauO NRW).

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- 2.2 Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind im WA₂-Gebiet unzulässig.

- 2.3 Dachaufbauten sind nur untergeordnet als zurückgesetzte Einzelgauben bei max. ½ Breite des jeweiligen Gebäudeabschnitts zulässig.

- 2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Im WA₂-Gebiet können bei einheitlicher Gestaltung je Baufeld ausnahmsweise Pultdächer mit nach Westen gelegenen Dachterrassen zugelassen werden.

Stellplätze / Garagen

- 2.5 Die im WA₁-Gebiet festgesetzten offenen Garagen sind rückwärtig zu den Grundstücksfreiflächen Weseler Straße 231, 235, 237 mit einer geschlossenen Wand zu errichten.

Die im WA₂-Gebiet in den seitlichen Grenzabständen zulässigen Stellplätze sind als geschlossene Garagen oder offene Garagen mit geschlossenen Wänden zur Gartenseite zu errichten.

Grundstücksflächen

- 2.6 Die Grundstücksflächen im WA₂-Gebiet sind nach Osten höhengleich an die angrenzenden Grundstücke bzw. Dungwege anzuschließen.

3. Hinweise

- 3.1 Altlasten
Das Grundstück Weseler Straße 235/237 gilt als historischer Altstandort. Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf dem genannten Grundstück sind dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz anzuzeigen.
- 3.2 Bodendenkmale
Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen. (§ 15 DSchG) Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. (§16 DSchG)
- 3.3 Entwässerung
Wegen der vorhandenen Geländehöhendifferenzen sind ausreichende private Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Überflutung, Rückstau von Schmutz- und Regenwasser und Überlaufen von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke zu treffen.
- 3.4 Einsichtnahme in Vorschriften
Die der jeweiligen Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen – Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.