

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 500
Sudmühle – Dyckburgstraße / Kamillusweg

1. Textliche Festsetzungen gem. §§ 9 und 12 BauGB

- 1.1 Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).
- 1.2 Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Oberfläche Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die fertige Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes (§§ 16 und 18 BauNVO).
- 1.3 In den Bereichen A 1 und B 1 ist zusätzlich zu der festgesetzten Vollgeschosszahl ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn seine Höhe die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 2,5 m überschreitet und folgende Maßgaben erfüllt sind: Das zusätzliche Geschoss darf nur straßenseitig bündig liegen und muss zu den übrigen Seiten um min. 1 m zurückspringen; bei Doppelhäusern darf das zusätzliche Geschoss zusätzlich nachbarseitig bündig an der Brandwand liegen und sich über die gesamte Breite erstrecken. Die Fläche des zusätzlichen Geschosses ist auf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu beschränken. Die zusätzliche Geschossfläche ist bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 BauNVO).
- 1.4 Garagen bzw. Carports / Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen bzw. Carports / Stellplätze sind außerdem auf den mit

Ga/St festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.5 Nebenanlagen im WA-Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Grundfläche von max. 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. In den Vorgärten sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder unzulässig. Bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche sind unzulässig (§ 14 BauNVO).
- 1.6 Für Wintergärten dürfen die gartenseitigen Baugrenzen um max. 3 m in der Tiefe und in einer Breite von max. 5 m überschritten werden (§ 23 BauNVO).
- 1.7 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.8 Im Bereich A 2 und B 2 sind untergeordnet bis zu 40 % Flachdächer bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche zulässig.
- 1.9 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten.

In den zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern sind im Bereich der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich III) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster im gleichen Raum an den Gebäudeseiten vorgesehen sind, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Doppelhäuser sind jeweils einheitlich im Material, Farbton, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten. Als Fassadenmaterialien sind Klinker, Putz und Glas zugelassen, untergeordnet können andere Materialien vorgesehen werden.
- 2.2 Grundstückseinfriedungen sind im Bereich des Vorgartens – zwischen den privaten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze – sowie entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche, nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von min. 0,30 m Tiefe zulässig. Hinter dieser Eingrünung befindliche Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.
- 3.2 Bei Erd- und Gründungsarbeiten in den Bereichen B 1, B 2 und B 3 ist eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation erforderlich.
- 3.3 Innerhalb der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Bereich C) sind der Anbau tiefwurzelnder Pflanzen mit essbaren Früchten, Abgrabungen über 0,40 m Tiefe (z. B. Teiche) sowie Brunnen bzw. Wasserentnahmen nicht zulässig.
- 3.4 Durchführungsvertrag
Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträ-

ger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

- 3.5 Die der 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.