

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 522: Östlich Auf der Horst / Südlich Bohlweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 In dem als WA festgesetzten Baugebiet / Teilbereich Hausgruppen sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1(6) BauNVO)
- 1.1.2 Im WA-Gebiet / Teilbereich Hausgruppen sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0.6 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
- 1.2.2 Die Flächenanteile der außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen (Besucherstellplätze) sind anteilig zur maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a (2) BauNVO)
- 1.2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Höchstmaße.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Oberfläche Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudeteils. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

1.3 Bauweise, Überbaubare Flächen

- 1.3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss in den WA-Gebieten mindestens 0.30 m über der Oberkante der zur unmittelbaren Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche liegen. (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen

- 1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in Vorgartenzonen ist allgemein unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 1.4.2 Im Bereich des WA-Gebietes / Bestandsbebauung Bohlweg 52-56 können ausnahmsweise notwendige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachbarliche Belange berücksichtigt werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)
- 1.4.3 Im WA-Gebiet / Teilbereich Hausgruppen sind die Stellplätze als offene Garagen (Schließung nur rückwärtig und vor Kopf der jeweiligen Anlage) oder Carports herzustellen.

1.5 Nebenanlagen

- 1.5.1 In den WA-Gebieten dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO eine Fläche von 7.5 m² pro Grundstück nicht überschreiten.
- 1.5.2 Für die Geschosswohnungsbauten sind die laut Baugenehmigung erforderlichen Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Mindestens 20 % der Fahrradstellplätze sind oberirdisch den Hauseingängen zuzuordnen. Sofern Fahrradstellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, ist die Zufahrtsrampe mit einem seitlichen Gehweg zu versehen. (§ 51 (3) BauO NRW)
- 1.5.3 Bei den Geschosswohnungsbauten sind Müllbehälter im Gebäude oder in Boxen vor den Hauszugängen unterzubringen. Für die Müllabfuhr sind ungehindert erreichbare Abstellflächen auf Privatgrund vorzuhalten.

Im Bereich der Hausgruppen ist für die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Entleerung eine kleine Fläche vor Kopf der Stellplatz-/ Garagenzeile vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §14 BauNVO)

1.6 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

- 1.6.1 Die außerhalb der Überbauung liegenden Flächenanteile der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm hohen Vegetationsschicht (anteilig ggf. Sandspielfläche) abzudecken.

Dächer von Garagen, offenen Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.7 Immissionsschutz

- 1.7.1 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.
- 1.7.2 Sofern der lärmschutzwirksame südliche Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet errichtet ist, können die jeweils zeichnerisch mit Kreissymbol festgesetzten Lärmpegelbereiche um eine Stufe reduziert werden.
- 1.7.3 Für die Gebäudefronten einzelner Geschosse sind geringere Schallschutzanforderungen zulässig, wenn die entsprechende Verträglichkeit unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung nachgewiesen wird. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.7.4 Rauchschnsteine sind gemäß Richtlinie VDI 3781, Teil 4, „Heizen mit Holz“ zu dimensionieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8 Grundwasser

- 1.8.1 Die ins Grundwasser einbindenden Bereiche (Keller / Tiefgaragen) sind wasserundurchlässig herzustellen. Eine ständige Grundwasserabsenkung zur Trockenhaltung der Keller / Tiefgarage ist nicht zulässig.

Zur Beurteilung der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist der Unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten oder eine hydrogeologische Beurteilung vorzulegen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 Bau O NRW

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen innerhalb eines Baufeldes einheitlich in Material, Farbe, Trauf-/ Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Fassaden überwiegend in hellem Putz oder Klinker in rot-braunen oder grauen Farbtönen auszuführen.
- 2.3 Im WA-Gebiet, Teilbereich Hausgruppen sind die Carports oder offenen Garagen pro Hausgruppeneinheit einheitlich in Art und Gestaltung herzustellen.
- 2.4 An den Tiefgaragenzufahrten/ -ausfahrten sind im Bereich freizuhaltender Sichtdreiecke Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig.

Die Einfriedung des angrenzenden Grundstücks Bohlweg 50 ist über eine Länge von 1.50 m ab öffentlicher Verkehrsfläche blickdurchlässig zu gestalten, Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. (§ 86 (1) Nr. 5 BauNVO)

- 2.5 Auf den Grundstücken der Geschosswohnungsbauten sind Spielflächen für Kleinkinder dauerhaft herzustellen und zu unterhalten. (§ 9 (2) i. V. m. § 86 (1) Nr. 3 BauO NRW)

3. Hinweise

- 3.1 Der gesamte Ladebereich der an den Geltungsbereich grenzenden Anlieferungsrampe des Discounters ist einzuhausen. Die Einhausung an beiden Längsseiten und der Rückseite muss ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_w > 15$ dB aufweisen.
- 3.2 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster / städtische Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. (§ 15 DSchG)

Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. (§ 16 DSchG)

- 3.3 Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. (Ergänzung nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes) Bei Verdacht ist unverzüglich der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3.4 Bei der Ausführung der Hochbauten sind mögliche Erschütterungen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Bahnbetrieb – in Abhängigkeit von Baugrund – zu berücksichtigen.
- 3.5 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.