

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 519: Hiltrup – Westlich Meesenstiege / Milingheide

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Alle Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 12 (3a) BauGB).
- 1.2 Einzelhandel ist nur im Baufeld mit der Kennziffer 5. zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf 900 m², pro Betrieb 300 m² nicht überschreiten.
- 1.3 Außer in den Baufeldern mit den Kennziffern 5., 6.1 und 6.2, die für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, ist nur eine Wohnung pro Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich eine Einliegerwohnung zulässig, wenn sie in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist (§ 31 (1) BauGB).
- 1.4 Über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist (außer im Baufeld 5.) maximal ein weiteres Geschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses nicht mehr als 2/3 (3/4 bei Satteldächern) der Fläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

In den Baufeldern 2.1 und 7. und in den Baufeldern mit der Festsetzung FD (Flachdach) darf dieses Geschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird (§ 31 (1) BauGB).
- 1.5 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).
- 1.6 Die festgesetzten Traufhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Sie gelten nicht für Dachgeschosse.

Bezugspunkt aller Höhenangaben ist die Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. (§ 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO)
- 1.7 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). In Anpassung an das Hauptgebäude kann der genaue Standort abweichend von der festgesetzten Fläche in den vorderen oder hinteren Grundstücksbereich verschoben werden. Sofern nichts Anderes festgesetzt, ist jedoch bei Garagen ein vorderer Abstand von mindestens 5,0 m (Garagenvorfläche) und ein seitlicher Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.8 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.9 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, ausgenommen Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder, nur außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Die Grundfläche darf max. 9,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,30 m betragen. Zu den öffentli-

chen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

- 1.10 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude, Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.11 Die Gebäude auf den Baufeldern der ersten Gebäudereihe entlang der Meesenstiege (Lärmpegelbereiche IV und V) dürfen keine Schlafräume aufweisen, die Fensteröffnungen mit Ausrichtung zur Meesenstiege haben (Schallschutzgrundrisse).

Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung zur Meesenstiege zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen werden.

Außerdem sind an den Fassaden mit Ausrichtung zur Meesenstiege offene Wohnfreiflächen, wie Balkone, Loggien oder Terrassen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- 2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand (dort, wo zulässig), gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
- 2.2 Ortgang- und Dachüberstände sind nur in den Baufeldern mit den Kennziffern 2.1 und 7. zulässig.

Außerdem sind in den mit FD (Flachdach) festgesetzten Baugebieten Dachüberstände zulässig, wenn sie die jeweilige Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

- 2.3 Als Dachform sind nur Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer gemäß Festsetzungstableau (FT) zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten sowie Nebengiebel sind nur in den Baufeldern mit den Kennziffern 2.1 und 7. zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen zwei Gauben, zu den Ortgängen und zum First ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind in allen Baugebieten Ausnahmen für Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung zulässig.

- 2.5 In den Baufeldern (außer Baufeld 5.) mit der Festsetzung FD ist das über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus zulässige, weitere Geschoss (vergleiche TF 1.4) auf der der Erschließungsseite zugewandten Gebäudeseite bündig (ohne Rücksprung) mit der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zu errichten.
- 2.6 Alle Gebäude sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (Weiß- bzw. Rotdarstellung) jeweils zu mindestens 60% der jeweiligen Fassadenseite (ohne Fenster und Türen) als Putzbauten in heller Farbgebung, bzw. Klinkerbauten in anthrazitfarbener bis roter und rotbrauner Farbgebung zu errichten.
- 2.7 Grundstückseinfriedungen sind im Bereich des Vorgartens – zwischen den Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze – sowie entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze bzw. den A-HAs 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. Im Bereich der A-HAs sind vorgenannte Grundstückseinfriedigungen nur hinter, nicht auf den A-HAs zulässig.

- 2.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Baufeld 5.) zulässig und wenn sie auf der Gebäudefassade angebracht sind. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,50 m und eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen in beweglicher, veränderbarer oder reflektierender Form sind unzulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Im gesamten Plangebiet 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, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 3.2 A-HAs sind eine besondere Art von Grundstückseinfriedigungen, die an den im Plan gekennzeichneten Stellen durch den Vorhabenträger in einheitlicher Dimension (mindestens 0,4 m Breite und Höhe), in einheitlichem Steinmaterial (z. B. Trockenmauern oder Gabionen) und in rechteckiger Form (Quader) ohne Abstand zu den öffentlichen Flächen errichtet werden.
- 3.3 Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist der Verlauf der „Baumkronengrenze“ dargestellt. Zum Schutz des Waldrandes sind in dem Bereich westlich bzw. südwestlich dieser Linie Abgrabungen und bauliche Anlagen jeglicher Art zu vermeiden.
- 3.4 Sofern bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdreich angetroffen wird, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster zu benachrichtigen.
- 3.5 Für die Wohngebäude im Einwirkungsbereich des vorhandenen Ballspielplatzes (Gemeinbedarfsfläche und Teile der Baufelder 2.1 und 2.2) wird hinsichtlich der Grundrissgestaltung der Obergeschosse empfohlen, Aufenthaltsräume mit Tagesnutzung der Schallquelle abgewandt anzuordnen und stattdessen Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen dienen, in Richtung Ballspielplatz zu orientieren.
- 3.6 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).