

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 532: Östlich der Straße "Am Schlossgarten"

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Im WR-Gebiet sind gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO).
- 1.2 Im WA-Gebiet sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO).
- 1.3 Die zulässige Grundfläche eines Wohngebäudes ist auf max. 250 qm begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 1 BauNVO).
- 1.4 Im WR-Gebiet sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Zweitwohnung ist als Einliegerwohnung in der Fläche deutlich der Hauptwohnung unterzuordnen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 1.5 Bei Gebäuden mit Neigungsdach ist die Traufhöhe (definiert als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Oberkante Dachhaut) im WR-Gebiet auf 6,50 m / im WA-Gebiet auf 9,00 m begrenzt; die maximale Firsthöhe ist im WR-Gebiet auf 9,50 m / im WA-Gebiet auf 14,00 m begrenzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attikahöhe im WR-Gebiet auf 7,00 m begrenzt. Im WA-Gebiet sind Flachdächer unzulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- 1.6 Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist jeweils die Oberkante Gehweg des zur unmittelbaren Erschließung dienenden Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).
- 1.7 Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können oberirdisch hergestellt werden; weitere Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen oder in das Hauptgebäude zu integrieren (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO).
- 1.8 Jegliche Über- und Unterbauungen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m zum Bau- und Bodendenkmal unzulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- 1.9 Außerhalb festgesetzter Baufenster müssen Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 15 m zum Bau- und Bodendenkmal einhalten (§ 9 (10) BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO).
- 1.10 Die privaten Flächen im Bereich des Bau- und Bodendenkmals Schlossgraben sind zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 b).
- 1.11 Im gekennzeichneten Kronentraufenbereich der als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
- 1.12 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 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

- 2.1 Die Vorgartenzone entlang der Straße Am Schlossgarten ist mit Ausnahme von notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Fahrradabstellflächen in einer Mindestbreite von 5 m - bzw. bei geringerem Abstand zwischen Hauptgebäude und Gehweg bis zu dessen Bauflucht - zu begrünen (§ 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 1 a (2) BauGB).
- 2.2 Außerhalb der Hochbebauung errichtete Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm hohen Erdschicht zu bedecken; die Oberkante dieser Tiefgaragenabschnitte darf einschließlich Pflanzschicht nicht über das angrenzende Geländeniveau hinausragen (§ 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 1 a (2) BauGB).

Hinweise

1. Der östlich des Plangebiets liegende Schlossgarten (ehemaliger Hofgarten des kurfürstlichen Residenzschlosses) ist einschließlich des Schlossgrabens und dessen Böschung als Baudenkmal in die Denkmalliste (Ifd. Nr. 543) eingetragen. Mit der gleichen Abgrenzung ist die „Zitadelle Paulsburg / Residenzschloss mit Gartenanlage“ als Bodendenkmal (Ifd. Nr. 80) ausgewiesen.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen Denkmäler den §§ 9 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, die festlegen, dass Veränderungen an ihnen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedürfen.

Gemäß Altstadtsatzung (in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.02.2004) ist die Schlossgrabenböschung als „denkmalwerte Garten-, Friedhofs- und Parkanlage“ eingetragen.

2. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster / städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.
3. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermausfauna durch Lichtimmissionen sollten bei der Außenbeleuchtung privater Flächen insektenfreundliche und nicht in den Bereich des Schlossgrabens abstrahlende Leuchtmittel zum Einsatz kommen (z.B. Natriumdampf- oder LED-Leuchten).
4. Die der jeweiligen Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster im Kundenzentrum „Planen – Bauen – Umwelt“ / Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33 eingesehen werden.