

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0535/2012
Auskunft erteilt: Herr Winter / Herr Husmann
Ruf: 492 61 30 / 492 61 94
E-Mail: Husmann@stadt-muenster.de
Datum: 02.07.2012

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 530: Sankt Mauritz - Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp
1. Beschluss zur Aufstellung
2. Kenntnisnahme des Entwurfs

Beratungsfolge

23.08.2012	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
30.08.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
19.09.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
19.09.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Für den Bereich zwischen den Straßen Schmittingheide, Eltropweg und Hegerskamp ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 158, Flurstücke 107, 599, 601, 602, 610, 611, 612.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 530 „St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp“ öffentlich auslegen wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Mittelbereitstellungen in den künftigen Haushaltsjahren durch die Stadt Münster realisiert. Die Baukosten für den Straßenbau betragen ca. 180.000 Euro, die Kosten für den Kanalbau belaufen sich auf ca. 360.000 Euro.

Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte wird durch die Wohn- und Stadtbau errichtet.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Eigentum der Stadt Münster. Durch die Veräußerung der Baugrundstücke sind Einnahmen zu erwarten.

Begründung:

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die zur Erschließung neuer, stadtnaher Wohnbauflächen für etwa 70 Wohneinheiten erforderlich sind. Aufgrund des generellen Ausbaus der U3-Betreuung im Stadtgebiet und der geplanten Wohneinheiten soll zudem eine Kindertagesstätte im Plangebiet errichtet werden.

Außerdem wird durch die Einbeziehung der ehemaligen Bundesbahnschule in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Situation nach zwischenzeitlicher Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung neu definiert.

Für die Verwirklichung dieser Bau- und Investitionsabsichten ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines von der Stadt durchgeführten, städtebaulichen Optimierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung).

Am 23.05.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt. Das Protokoll ist in der Anlage 1 beigelegt. Die in diesem Rahmen vorgetragenen Wünsche und Anregungen wurden soweit als möglich in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Insbesondere wurde dem Bürgerwunsch Rechnung getragen, bei den geplanten Reihenhäusern die zulässige Dachneigung von 15° auf 30° zu erhöhen, um die solarenergetischen Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 530 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Bereich der Neuaufstellung überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 181 „Hegerskamp – Schmittingheide“. Nach seiner Rechtskraft tritt der neue Bebauungsplan in den überlagerten Bereichen an die Stelle des bisherigen Planungsrechtes.

Die Offenlegung soll im Oktober / November 2012 erfolgen.

i. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Protokoll der Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung

Bebauungsplan-Vorentwurf
Nr. 530 St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp

PROTOKOLL

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch

am 23.05.2012
im Pfarrheim der St. Margaretenkirche, Hegerskamp 5 in Münster
18.00 – 19.45 Uhr

Teilnehmer/innen:

- Frau Klimek (Bezirksbürgermeisterin im Stadtbezirk Münster Ost)
- Frau Eschert (Amt 51), Herr Winter (Amt 61), Frau Benson (Amt 61)
- Herr Nottenkemper (Wohn+Stadtbau)
- ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt die Bezirksbürgermeisterin Frau Klimek die Bürgerinnen und Bürger, die Vertreter der Verwaltung sowie Herrn Nottenkemper. Gemäß Baugesetzbuch ist diese Veranstaltung als vorzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über Ziele und Zwecke der Planung zu verstehen. Gelegenheiten zur Erörterung und Äußerung werden hiermit gegeben. Zur Vorstellung des derzeitigen Planungsstandes übergibt sie das Wort an Herrn Winter. Herr Winter erläutert die wesentlichen Aspekte des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes anhand einer Beamer-Präsentation.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die zur Erschließung neuer, stadtnaher Wohnbauflächen für etwa 70 Wohneinheiten erforderlich sind. Aufgrund des generellen Ausbaus an U3-Betreuung im Stadtgebiet und der geplanten Wohneinheiten soll zudem eine Kindertagesstätte in das Plangebiet integriert werden.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines von der Stadt durchgeführten, städtebaulichen Optimierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung). Es sollen insgesamt 70 Wohneinheiten geschaffen werden, die etwa je zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern (40 WE) und in Einfamilienhäusern (überwiegend Reihenhäuser, auch Doppelhäuser; 30 WE) geplant sind.

Der Westteil des zukünftigen Baugebietes nimmt die niedrig geschossige, konsequent nach Süden ausgerichtete Reiheneinfamilienhausbebauung auf. Zur ehemaligen Bahnschule nach Osten hin sind fünf, gleichartig gestaltete, bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser in traufenständiger Bauweise angeordnet.

In der rhythmischen Gegenüberstellung von Zeilenbauten und Punkthäusern ergeben sich ein abwechslungsreicher, qualitätvoller Straßenraum und eine robuste städtebauliche Struktur. Die gewählte Tiefe der Baugrundstücke in Verbindung mit der Anordnung und Kubatur der Reihenhauseinheiten sichert die generellen Anforderungen an eine „solargerechte Stadtplanung“. Die Wohnhäuser werden durch einen neu geplanten Erschließungsstich erschlossen. Die südlich angrenzende Kindertagesstätte soll direkt von der bestehenden Straße Schmittingheide aus erschlossen werden.

Nach der Vorstellung der Planung werden Anregungen zur Planung abgegeben, Fragen beantwortet und über verschiedene Aspekte diskutiert:

Warum sind nicht mehr, auch freistehende, Einfamilienhäuser geplant? Das Baugebiet bietet keine Möglichkeiten der freien Gestaltung. Einer möglichen „Gettoisierung“ durch sozialen Wohnungsbau sollte entgegengewirkt werden.

- Mit dem relativ hohen Mehrfamilienhausanteil soll dem anhalten Bedarf nach Geschosswohnungsbau in innenstadtnahen Lagen Rechnung getragen werden. Durch das verdichtete Baugebiet wird außerdem, wie vom Gesetzgeber gefordert, sparsam mit Grund und Boden umgegangen
- Der vorgegebene Wohnungsmix sichert eine Wohnraumversorgung für verschiedene Zielgruppen. Auch der vorgesehene Geschosswohnungsbau wird überwiegend frei finanziert. Eine mögliche „Gettoisierung“ wird damit vermieden.

Wie groß sind die Grundstücksflächen und Wohnflächen der Reihenhäuser?

- Im Bebauungsplan ist vorgesehen, eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festzusetzen, um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Die Wohnungsgrößen der Reihenhäuser werden sich im üblichen Rahmen (ca. 150 m²) bewegen.

Aufgrund der neuen Wohneinheiten entsteht ein Stellplatzmangel im Quartier. Wie soll der ruhende Verkehr geregelt werden?

- Bauordnungsrechtlich muss ein Stellplatz pro Wohneinheit auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan sind diese Stellplätze ersichtlich.
- Zudem sind im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze vorgesehen. Der zusätzliche, ruhende Verkehr wird insoweit im neuen Baugebiet selbst untergebracht.

Wie ist der Spielplatz an das Plangebiet angebunden?

- Von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstich zweigen in westlicher Richtung drei Wege ab, die die vorgesehene Einfamilienhausbebauung erschließen und einen „Durchlass“ für Fußgänger zum Spielplatz hin aufweisen.

Wie groß soll die Kindertagesstätte werden? Das Verkehrsaufkommen wird problematisch für das Quartier.

- Geplant ist eine Kindertagesstätte in zweigeschossiger Bauweise mit 6 Gruppen. Somit werden etwa 100 Kinder dort betreut. Im Stadtgebiet Mauritz-Ost ist die Versorgungsquote mit U-3 und Ü-3 Einrichtungen defizitär. Die Kita soll sowohl die Kinder im Plangebiet selbst, als auch im erweiterten Umfeld versorgen.
- Die Verkehrsabwicklung (Bring-/Abholverkehr) mit Zufahrt im nördlichen Grundstücksbereich von der Schmittingheide aus erfolgt auf eigenem Grundstück. Dazu sind im Rahmen der Genehmigungsplanung ausreichende Stellplatz- und Pkw-Bewegungsflächen einzuplanen. Ein Kurzzeitparken auf der Schmittingheide wird damit ausgeschlossen. Unter diesen Voraussetzungen können mögliche Verkehrsprobleme in den Spitzenzeiten weitgehend vermieden werden.

Die Sorge der Anwohner ist das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Schmittingheide. Bereits jetzt ist die Straße stark befahren und wird von vielen Autofahrern als Schleichweg zwischen Wolbecker Straße und Albersloher Weg genutzt.

- Die Schmittingheide ist seit Jahren ein Thema. Von der der Stadt wurden Tempobeschränkungen und Schwellen auf der Fahrbahn umgesetzt.
- Jede weitere, restriktive Maßnahme im Verkehrsnetz zur Unterbindung von Schleichverkehr hat (meist unerwünschte) Auswirkungen auf andere Netzteile.
- Der durch die neue Planung induzierte, zusätzliche Verkehr ist im Verhältnis zum bestehenden Gesamtverkehrsaufkommen untergeordnet.

Ist Richtung Norden eine Wegeverbindung für Fußgänger vorgesehen, um die Versorgungseinrichtungen an der Wolbecker Straße auf kurzem Wege zu erreichen?

- Die Wolbecker Straße ist für Fußgänger / Radfahrer aus dem neuen Baugebiet über den vorhandenen Weg am Kinderspielplatz mit Weiterführung über den Eltropweg direkt erreichbar.

Im Bebauungsplan ist für die Reihenhäuser eine Dachneigung von 15° festgesetzt. Für eine sinnvolle Nutzung von Solarenergie ist ein Winkel von 30° optimal. Kann die Dachneigung geändert werden?

- Die Anregung wird geprüft.

Sind die Baugrenzen fest oder dürfen diese überschritten werden? Wenn sich z.B. eine Baugemeinschaft für ein Grundstück interessiert, wäre dann außerhalb der überbaubaren Flächen z.B. ein Gemeinschaftshaus möglich?

- Der Bebauungsplan ist ein „Angebotsplan“, d.h. die konkreten Bauprojekte stehen bei Rechtskraft der Planung noch nicht fest. Bei überzeugenden, qualitätvollen Baukonzepten sind Abweichungen von den Festsetzungen über eine Befreiung denkbar. Hier ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauverwaltung zu empfehlen.

Wie sollen die Grundstücke vermarktet werden?

- Die Grundstücke werden von der Stadt vermarktet. Der Vergabemodus wird durch die städtischen Gremien (Liegenschaftsausschuss) zum gegebenen Zeitpunkt beschlossen.

Man kann kein einzelnes Reihenhaushausgrundstück kaufen. Wenn an einen Bauträger verkauft wird, kann ein Privatmann ihm lediglich ein (teures) Haus plus Grundstück abkaufen.

- Es ist zweckmäßig, kostengünstig und gestalterisch sinnvoll, dass jeweils eine Reihenhauszeile zusammenhängend als Einheit errichtet wird. Dies muss nicht zwingend durch einen Bauträger erfolgen. Denkbar sind z.B. auch Baugemeinschaften als Zusammenschluss mehrerer, privater Bauherren.

Ab wann kann ein Grundstück gekauft werden?

- Nach bisherigem Kenntnisstand ist die Grundstücksvermarktung in 2014 vorgesehen.

Ist das Protokoll zu dieser Veranstaltung öffentlich zugänglich?

- Es wird geprüft, ob das Protokoll ins Internet gestellt wird. Im Übrigen wird es der (öffentlichen) Ratsvorlage zur (späteren) Offenlegung der Planung beigelegt.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Frau Klimek bei den Vertretern der Verwaltung für die Vorstellung der Planung sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern für die sachlichen Anmerkungen und Fragen und beendet die Veranstaltung gegen 19:45 Uhr.

gez. _____
Benson
Protokollführerin

gez. _____
Klimek
Bezirksbürgermeisterin

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 530: St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplanes	3
6.1 Grundzüge der Planung	3
6.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs	4
6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	4
6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.3.2 Überbaubare Flächen, Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhen	5
6.3.3 Bauweise und Bauform	6
6.3.4 Firstrichtung, Dachform	6
6.3.5 Material, Farbgebung	6
6.3.6 Stellplätze / Nebenanlagen	6
6.3.7 Freiflächen, Begrünung	7
6.4 Verkehrsflächen / Erschließung	7
6.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	7
6.6 Grünflächen / Begrünung	8
6.6.1 Öffentliche Grünflächen	8
6.6.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	8
6.7 Immissionsschutz	8
6.8 Altlasten / Altstandorte	9
6.9 Denkmalschutz / Archäologie	9
6.10 Umwelt	9
7. Flächenbilanz	10
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	10

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 530 St. Mauritz - Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die zur Erschließung neuer, stadtnaher Wohnbauflächen für etwa 70 Wohneinheiten erforderlich sind. Aufgrund des generellen Ausbaus an U3-Betreuung im Stadtgebiet und der geplanten Wohneinheiten soll zudem eine Kindertagesstätte in das Plangebiet integriert werden.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich diese Fläche besonders zum Wohnen (Geschosswohnungsbau), da sie bereits von mehrgeschossiger Bebauung umgeben ist und stadtnah liegt (Entfernung bis zum Ring etwa zwei Kilometer).

Außerdem wird durch die Einbeziehung der ehemaligen Bundesbahnschule in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Situation nach zwischenzeitlicher Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung neu definiert.

Für die Verwirklichung dieser Bau- und Investitionsabsichten ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines von der Stadt durchgeführten, städtebaulichen Optimierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung).

2. Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil St. Mauritz und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Straße Eltropweg bzw. die bestehende Wohnbebauung,
- im Osten durch die Straße Schmittingheide,
- im Süden durch die Straße Hegerskamp und
- im Westen durch einen öffentlichen Spielplatz mit einem Bolzplatz sowie Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 158, Flurstücke 107, 599, 601, 602, 610, 611 und 612. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Planverfahren soll gem. § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 530 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch. Zukünftig wird für den Bereich im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 181 Hegerskamp – Schmittingheide. Der Bebauungsplan Nr. 181 setzt hier „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportplatz“ fest.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 530 tritt der Bebauungsplan Nr. 181 teilträumig außer Kraft.

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet Wolbecker Tiergarten etwa 5,5 km).

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst überwiegend eine nicht mehr benötigte Sportfläche (ehemaliger Sportplatz des ESV-Münster 1927 e.V.), das Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule sowie einen Parkplatz. Das überwiegend dreigeschossige Gebäude der ehemaligen Bundesbahnschule wird derzeit als Bürogebäude genutzt. Lediglich der südlichste Gebäudeteil ist fünfgeschossig mit eingeschossigem Anbau und hebt sich dadurch vom städtebaulichen Umfeld ab. Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Die nähere Umgebung wird durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit ein- bis viergeschossiger Bauweise geprägt. Das Plangebiet ist nach Westen und Norden durch eine dichte Grünkulisse, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, eingegrünt, die das ehemalige Sportgelände von dem westlich angrenzenden Spielplatz trennt.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von etwa 70 Wohneinheiten schaffen, die etwa je zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern und in Einfamilienhäusern (überwiegend Reihenhäuser) geplant sind. Mit dem relativ hohen Mehrfamilienhausanteil soll dem anhaltenden Bedarf nach Geschosswohnungsbau in innenstadtnahen Lagen Rechnung getragen werden.

Der Bereich Mauritz-Ost hat zurzeit eine Versorgungsquote von 23,2 % im Bereich der U3-Betreuung. Im Bereich der Ü3-Kinder, welche einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz haben, liegt die Versorgungsquote bei 76,9 %. Aktuell sind in diesem Wohnbereich im Vergleich zum Vorjahr die Kinderzahlen angestiegen, womit sich ein weiterer Bedarf an Betreuungsplätzen ergibt. Da im Bereich der ehemaligen Baumschule Niederbeckmann (Bebauungsplan Nr. 506) etwa 100 Wohneinheiten und durch die nunmehr geplante Wohnbebauung an der Schmittingheide mit etwa 70 Wohneinheiten ein weiterer Bedarf an Kindergartenplätzen entsteht, ist im südlichen Bereich des Plangebietes eine Kindertagesstätte vorgesehen.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind das Maß der baulichen Nutzung und der Mindestgrundstücksgröße sowie die Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze und Garagen von besonderer Bedeutung. Um eine an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf orientierte Realisierung zu gewährleisten, werden vergleichsweise restriktive Festsetzungen zu Dachform, Gebäudehöhe und Baukörperstellung getroffen.

6.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier ist durch seine orthogonale Struktur gekennzeichnet. Eine flächensparsame, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße gliedert das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Der Westteil nimmt die niedrig geschossige, konsequent nach Süden ausgerichtete Reiheneinfamilienhausbebauung auf. Zur ehemaligen Bahnschule nach Osten hin sind fünf, gleichartig gestaltete, bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser in traufenständiger Bauweise angeordnet.

In der rhythmischen Gegenüberstellung von Zeilenbauten und Punkthäusern ergeben sich ein abwechslungsreicher, qualitätvoller Straßenraum und eine robuste städtebauliche Struktur. Die gewählte Tiefe der Baugrundstücke in Verbindung mit der Anordnung und Kubatur der Reihenhauszeilen sichert die generellen Anforderungen an eine „solargerechte Stadtplanung“ und bietet sich zur Umsetzung einer Solar- bzw. Passivhausplanung an.

Das im Süden des Plangebietes befindliche Grundstück bietet sich aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Erschließungssituation und der Grundstücksgröße für eine Kindertagesstätte an.



Städtebauliches Konzept (Verfasser LK Architekten, Köln)

6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bereich der geplanten Kindertagesstätte im südlichen Teil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Zurzeit ist aktuell ein Bedarf an einer Kindertagesstätte im Stadtteil vorhanden. Insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel sind mit den Festsetzungen langfristig auch weitere soziale Einrichtungen planungsrechtlich zulässig.

Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen ist für die Einfamilienhausbebauung eine GRZ / GFZ von 0,4 / 0,8 und für die Mehrfamilienhausbebauung eine GRZ / GFZ von 0,4 / 1,2 festgesetzt.

Für die im Plangebiet vorhandene, ehemalige Bundesbahnschule wird WA-Gebiet, III-geschossig mit einer GRZ / GFZ von 0,4 / 1,2 festgesetzt. Dieses entspricht den zukünftigen Entwicklungszielen für das Gebiet.

6.3.2 Überbaubare Flächen, Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Die zulässige Geschosszahl variiert zwischen I und IV Vollgeschossen. Durch die Staffelung der Geschossigkeit und der damit verbundenen Festsetzung der Gebäudehöhen soll eine abwechslungsreiche Anordnung der Gebäudekubaturen erreicht werden, wobei sich die Mehrfamilienhausbebauung (III- bis IV-geschossig) zur Straße Schmittingheide hin orientiert und die zweigeschossigen Einfamilienhäuser westlich bzw. nördlich der geplanten Erschließungsstraße angeordnet sind.

Um eine Realisierung des dem städtebaulichen Entwurf (vgl. Punkt 6.2) zugrundeliegenden Mehrfamilienhaustyps zu fördern, werden für diesen Bereich differenzierte Festsetzungen in Form von Baulinien und Geschossabgrenzungen getroffen. Ferner werden im WA 1)-Gebiet an den Stirnseiten der geplanten Reihenhäuser sowie für den Mehrfamilienhaustyp Baulinien festgesetzt, um die beabsichtigte Straßenraumwirkung zu gewährleisten.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept nimmt die Anzahl der Geschosse der Mehrfamilienhausbebauung Richtung Osten zu. An der geplanten Erschließungsstraße ist für die Garagen eine zwingend eingeschossige Bebauung vorgesehen. Das jeweilige Hauptgebäude, das sich unmittelbar an die Garagenbebauung anschließt, wird durch Baulinien und Geschossabgrenzungen innerhalb der überbaubaren Flächen definiert. Es besteht aus zwingend drei Geschossen und eines von der Erschließungsstraße zurückspringenden, als zwingend festgesetzten vierten Geschosses.

Der Bereich der ehemaligen Bundesbahnschule ist mit maximalen 3 Geschossen festgesetzt. Das Bestandsgebäude besteht bereits jetzt aus größtenteils 3-geschossigen Gebäudeteilen. Langfristig soll der 5-geschossige, bestandsgeschützte südliche Anbau (bei z.B. Abriss und Neubau) lediglich 3-geschossig neu errichtet werden dürfen.

Die Bauhöhen der Gebäude sind in m über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Die reale Gebäudehöhe in Relation zu den bestehenden Geländehöhen entspricht bei den Mehrfamilienhäusern ca. 12 m, bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ca. 9 m und bei den Reihenhäusern ca. 9,50 m. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind maßgleich in Gebäudetiefe, Gebäude- und Traufhöhe zu errichten, um einheitliche Gebäudekörper zu erhalten.

Um die Wohndichte und damit zusammenhängend das Verkehrsaufkommen in den Wohngebieten zu regeln, wird weiterhin für die Wohngebäude die maximale Zahl der Wohnungen begrenzt. Das nördlich des Wendehammers liegende Grundstück wird nicht in den Wohneinheiten beschränkt, da es sich städtebaulich sowohl für ein Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus eignen würde. Durch die Festsetzung von Mindest-Grundstücksgrößen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. überbaubare Fläche, Geschossigkeit, GRZ / GFZ) wird ergänzend dem Planungsziel, die städtebauliche Dichte zu begrenzen, Rechnung getragen. Für das Grundstück des geplanten Kindergartens werden bezüglich der überbaubaren Fläche keine Festsetzungen getroffen, um hier eine entsprechend der Sondernutzung angepasste Architektur und Gebäudekonzeption zu ermöglichen. Es wird hier eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

6.3.3 Bauweise und Bauform

Da nichts anderes festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise.

6.3.4 Firstrichtung, Dachform

Als Dachformen werden Satteldächer und Pultdächer festgesetzt, um dem Gebiet eine eigenständige Prägung zu geben.

Für die Reihenhausbauung (Hausgruppen) ist ein Satteldach in vorgegebener Firstrichtung festgesetzt. Die geplanten bis max. IV-geschossigen Mehrfamilienhäuser östlich der Erschließungsstraße, sowie die II-geschossigen Doppelhäuser im Norden des Plangebietes sollen ein Pultdach erhalten und bilden damit einen äußeren Rahmen. Um eine optimale Ausrichtung für solartechnische Anlagen zu ermöglichen, ist für die Mehrfamilienhausbauung als Alternative auch ein Flachdach zulässig.

In Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung ist bei Realisierung der Bauung mit Pultdach darauf zu achten, dass jeweils der höchste Gebäudepunkt zur Gebäudeerschließung ausgerichtet ist. Bei den nördlichsten Gebäuden ist der niedrigste Gebäudepunkt zur Gebäudeerschließung auszurichten, um eine solarenergetisch optimale Ausrichtung der Dächer nach Süden zu gewährleisten.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind maßgleich in der Dachneigung zu errichten, um einheitliche Gebäudekörper zu erhalten.

Um einer Verunstaltung der Dachlandschaft entgegenzuwirken, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel unzulässig.

6.3.5 Material, Farbgebung

Innerhalb des Plangebietes ist für die Wohngebäude als Fassadenmaterial nur roter Klinker und / oder weißer Putz zulässig. Durch die Beschränkung auf die zwei, bereits in der Umgebung vorhandenen „Leitmaterialien“ erhält das Baugebiet eine eigenständige Prägung, ohne dass die Möglichkeiten einer gestalterischen Vielfalt über Gebühr eingeschränkt werden. Des Weiteren ist mit diesen Materialien eine gestalterische Einfügung in die umgebende Bauung gewährleistet.

Wie in der Bauhöhe und der Dachneigung besteht weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich des Materials und der Farbgebung für Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Hauseinheit zu erhalten. Hier ist für die Fassade und das Dach ein einheitliches Material hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden, um den jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit erkennbar werden zu lassen.

Insbesondere aufgrund der Südausrichtung der westlich im Plangebiet befindlichen Gebäude wird eine entsprechende Ausnahme in der Dachgestaltung getroffen, so dass beispielsweise Anlagen zur Solarenergienutzung möglich sind. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel hingegen sind unzulässig.

6.3.6 Stellplätze / Nebenanlagen

Die baurechtlich notwendigen Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Standorten außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule ist hiervon ausgenommen, da hier kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Um die Wohndichte und damit zusammenhängend das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet zu beschränken, wird für die geplante Wohnbauung (EFA's/MEFA's) die maximale Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Nebenanlagen sind mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Hierdurch soll insbesondere ein einheitliches Erscheinungsbild zu den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden und dem Nachbarschutz Rechnung getragen werden. Eine Eingründung der Nebenanlagen wird somit ermöglicht. Um gestalterischen „Wildwuchs“ und eine geringe Versiegelung der privaten Freiflächen zu erreichen, beträgt die Grundfläche für Nebenanlagen maximal 9,00 m² und die Höhe maximal 2,50 m. Da Garagen und Stellplatzanlagen gemäß BauGB keine Nebenanlagen sind, sind diese von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen. Hierfür sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechende Bereiche festgesetzt.

6.3.7 Freiflächen, Begrünung

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,20 m begrenzt, um eine visuelle Erlebbarkeit der Straßenräume zu ermöglichen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte. Um eine nötige Abgrenzung des Geländes bzw. der Spielflächen zu ermöglichen, sind hier Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.

6.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Straße Schmittingheide an das örtliche Straßennetz angebunden. Um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss auf der Straße Schmittingheide zu gewährleisten, reguliert in den Bereichen der ehemaligen Bundesbahnschule und der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ein Zu- und Abfahrtsverbot die Erschließung der betroffenen Grundstücke von der Schmittingheide aus.

Das geplante Baugebiet wird durch eine öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage, die in die Schmittingheide einmündet, erschlossen. Die Erschließung des im Süden liegenden Grundstücks der geplanten Kindertagesstätte ist direkt von der angrenzenden, bestehenden Erschließungsstraße Schmittingheide aus möglich. Die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück ist nur im Norden möglich (Zu- und Abfahrtsverbot). Der Bring- und Holverkehr ist auf eigenem Grundstück abzuwickeln (kein Kurzzeitparken auf der Schmittingheide möglich).

Der geplante Erschließungsstich weist einen Querschnitt von 6,50 m auf und ist unter der Maßgabe eines verkehrsberuhigten Ausbaus als Mischverkehrsfläche geplant. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen. Von dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraße zweigen in westlicher Richtung drei jeweils 6,00 m breite Wege ab, die die vorgesehene Einfamilienhausbebauung erschließen. Um mindestens eine dauerhafte Durchgängigkeit zum angrenzenden Spielplatz zu gewährleisten, ist der mittlere Stich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zwei davon nördlich und südlich liegenden, privaten Wohnwege werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Erschließungsträger (GFL/AE) festgesetzt. Die von diesen drei Stichen weiterführenden, 2,00 m breiten Wege gewährleisten bzw. ermöglichen eine direkte Erreichbarkeit des westlich angrenzenden Spielplatzes für Fußgänger und Radfahrer.

Für die Hausgruppen (H) ist ein Dungweg von 1,50 m Breite im rückwärtigen Bereich vorgesehen und mit der vorgeschlagenen Grundstücksteilung kenntlich gemacht.

Das Plangebiet ist zurzeit über die Stadtbuslinien 11 und 22 der Stadtwerke Münster und die Linien R22 und R32 an die Innenstadt von Münster angebunden. Die Haltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Kreuzung Schmittingheide / Wolbecker Straße.

6.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Regenwasser soll über die vorhandenen Kanäle in der Straße Schmittingheide abgeleitet werden. Das Schmutzwasser

muss dagegen durch den Bau eines neuen Kanals (120,00 m) innerhalb der Schmittingheide zum vorhandenen Schmutzwasserpumpwerk im Einmündungsbereich der Straße Hegerskamp geführt werden.

Der Wendehammer ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von 12 m Länge ausreichend dimensioniert.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Gesamtgröße von 2.946 m² (Spielplatz Nr. 27106 „Hegerskamp“, B / C Bereich mit Bolzplatz).

Der vorhandene Spielplatz ist durch die geplanten zusätzlichen Wegeverbindungen optimal angebunden und fußläufig gut erreichbar. Aufgrund seiner Dimensionierung und Ausstattung können die mit der Planung zusätzlich entstehenden Bedarfe hier abgedeckt werden. Eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Plangebiet zum angrenzenden Spielplatz wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

6.6.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Der Kronen- und Wurzelbereich der nach § 47 LG NRW geschützten Wallhecke am westlichen Plangebietsrand ist als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass hier Aufschüttungen, Abgrabungen sowie bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig sind, um die Entwicklung und Vitalität des auf der Spielplatzfläche stehenden Grünbestandes nicht zu gefährden. Lediglich die in ihrer Breite minimierten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß-/Radwegeverbindungen durchqueren die Wallhecke.

Der Landschaftsbeirat stimmte in seiner 7. Sitzung am 07.03.2012 den geplanten Querungen durch die Wallhecke zu.

Auf dem Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule werden die erhaltenswerten Bäume entsprechend festgesetzt. Im geplanten Wohngebiet werden die öffentlichen Besucherstellplätze im Eingangsbereich und im Bereich des geplanten Wendehammers durch Anpflanzungen von Bäumen eingegrünt.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Straße Schmittingheide ausgehen, ausgesetzt. Die Straße Schmittingheide wird täglich von ca. 9500 Kfz befahren. Infolge des Ausbaus der B 51 (Anbindung der Umgehungsstraße an den Schiffahrter Damm) ist für das Jahr 2020 eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf ca. 8.000 Kfz pro Tag prognostiziert.

Ausgehend von diesen Belastungszahlen wurde die Immissionssituation mit folgendem Ergebnis abgeschätzt:

Im unmittelbaren Einmündungsbereich der Planstraße bzw. entlang der Straße Schmittingheide (Abstand <10,0 m) ergeben sich max. Beurteilungspegel von 67 dB (A) (Bestandsgebäude ehemalige Schule) bzw. von 63 dB (A) (nächstgelegenes geplantes Wohngebäude).

Für die übrigen, geplanten Wohngebäude werden die schallschutztechnischen Orientierungswerte (45/55 dB(A) N/T) für allgemeine Wohngebiete (DIN 18005) auch an den, der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Aufgrund des unmittelbar an der Straße gelegenen Bestandsgebäudes sowie der allgemeinen städtebaulichen Situation kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall / Wand) hier nicht in Betracht.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für das Bestandsgebäude und für weitere fünf Baufelder im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Der passive Schutz ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt angemessen, als dass die betroffenen Gebäude alle über eine ruhige, der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite verfügen. Die weiter westlich und nördlich gelegenen Baufelder sind Schallschutztechnisch ohnehin unkritisch.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs. 1 DSchG unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.10 Umwelt

Im Hinblick auf mögliche Luftbelastungen ergeben sich bedingt durch die Lage sowie durch die geplante Nutzungsart (Wohnen) keine Hinweise, dass es infolge der Planung hier zu erheblichen zusätzlichen Belastungen kommen könnte. Die zu erwartenden Lärmbelastungen werden durch passive Maßnahmen gemindert (s. Pkt. 6.7).

Da der Großteil des Geltungsbereiches (Insellage) von ehemaligen Sportflächen eingenommen wird und der übrige Teil bereits bebaut und versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass keine schützenswerten Biotope bzw. Rote-Liste-Arten von der Planung betroffen sind. Dennoch werden unversiegelte Flächen dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen. Es werden jedoch ausschließlich geringwertige Flächen (ehemaliger Rasensportplatz) in Anspruch genommen. Es liegen jedoch keine Hinweise für planungsrelevante Arten vor.

Eine bestehende Wallhecke, deren Wurzelbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird durch entsprechende Festsetzung gesichert. Die Erhaltung ist damit im Grundsatz gesichert. Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit der relevanten Umweltmedien auszugehen.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB der Innenentwicklung dient, wird mit Bezug auf § 13 (3) BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung bzw. Umweltbericht abgesehen.

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	2,00 ha	100 %
Baufläche (Bestand)	0,81 ha	40 %
Baufläche (Planung)	0,83 ha	42 %
Gemeinbedarf	0,23 ha	12 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	0,13 ha	6 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Mittelbereitstellungen in den künftigen Haushaltsjahren durch die Stadt Münster realisiert.

Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte wird durch die Wohn- und Stadtbau errichtet.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Eigentum der Stadt Münster. Durch die Veräußerung der Baugrundstücke sind Einnahmen zu erwarten.

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 530: St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp

Münster, den _____

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 530: St. Mauritz – Schmittingheide / Eltropweg / Hegerskamp

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1. In den mit der Kennziffer 1) gekennzeichneten Baugebieten ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus) nur eine Wohnung zulässig. In den mit der Kennziffer 3) gekennzeichneten Baugebieten (Mehrfamilienhäuser) sind pro Hauseinheit maximal 8 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2. Für Grundstücke in den Baugebieten mit der Kennziffer 1) wird die in der Planzeichnung eingetragene Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 1.3. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4. Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind – mit Ausnahme des mit der Kennziffer 2) gekennzeichneten Baugebietes – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf max. 9,0 m² pro Grundstück, die Höhe max. 2,50 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen, Baulinien bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.7. In dem festgesetzten Kronentraufenbereich (Erhaltungsgebotsfläche) der vorhandenen Wallhecke sind Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

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

- 2.1. Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundstückseinfriedigung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- 2.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 2.3. In dem mit der Kennziffer 3) gekennzeichneten Baugebiet ist beim Pultdach die höchste Gebäudekante unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Bei dem Bauwerk im Norden des Baugebietes mit der Festsetzung Pultdach (15°±3°) ist die niedrigste Gebäudekante unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung zur Erschließungsfläche auszurichten.
- 2.4. Innerhalb der WA-Gebiete sind als Fassadenmaterial nur roter Klinker und / oder weißer Putz zulässig.

In den mit der Kennziffer 1) gekennzeichneten Baugebieten sind für Fassade und Dach pro Hauseinheit (Doppelhaus und Hausgruppe) jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Die Hauseinheiten im jeweiligen Gebäudekörper (Doppelhaus, Hausgruppe) sind jeweils maßgleich in Gebäudetiefe, Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.

Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solareinrichtung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zugelassen.

3. Hinweise

- 3.1. Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt (Tel. 0251/4926148) oder der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs.1 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- 3.2. 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.

