

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 540: Mecklenbeck –Schürbusch, ehemaliger Standort der Peter-Wust-Schule

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß §1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für die „Reinen Wohngebiete“ (WR) festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nur teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.2 Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.1.3 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Die Traufhöhe sowie die Höhe der Attika darf max. 6,50 m betragen.

Flachdächer dürfen keine sichtbare Neigung aufweisen.

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die NHN-Höhe des zum Bauvorhaben nächstliegenden, in der Planzeichnung gekennzeichneten Kanaldeckels, gemessen von der Mitte der Gebäudefassade (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.2 Nebenanlagen und ruhender Verkehr

1.2.1 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind sie nur im seitlichen Grenzabstand zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Nr. 6 BauNVO).

1.2.2 Garagen, Carports und nichtüberdachte Stellplätze, welche an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit dicht gestaffelten Sträuchern oder Hecken zu den Verkehrsflächen hin abzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur außerhalb der Kronentraufbereiche der erhaltenswerten Bäume zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

1.2.4 In den Vorgartenbereichen sind nur Zuwegungen, nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder sowie Einhausungen für Abfallbehälter zulässig. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf die Grundfläche von Nebenanlagen pro Grundstück 8 m² nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.3 Pflanzgebote

- 1.3.1 Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB). Bei Abgang erhaltenswerter Bäume sind Nachpflanzungen mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche) vorzunehmen.

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

- 2.1 Aneinandergebaute Doppelhäuser sind maßlich deckungsgleich auszuführen. Dies gilt sowohl für die Gebäudetiefe, als auch für Sockel-, Trauf- und First- bzw. Attikahöhen. Auch Material (Klinker und / oder Putz) und Farbe sind einheitlich zu gestalten.
- 2.2 Die Höhe fester Einfriedungen (Mauern, Zäune) darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die direkt an öffentliche Verkehrsflächen anschließenden Grundstücke sind entlang dieser Grenze mit Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Maschendrahtzäunen sind zulässig, sofern diese zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit der Heckenbepflanzung vollständig verdeckt werden. Auch die Einfriedung der den verkehrlichen Einrichtungen zugewandten Vorgartenbereiche ist nur in dieser Form zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen“ zu beachten.
- 3.2 Sobald Schäden an den zu erhaltenden Bäumen festgestellt werden, ist das Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster zu benachrichtigen.
- 3.3 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.
- 3.4 Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL – Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).