

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 550: Coerde – Volbachweg / Wesselerweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) 1 BauNVO).

1.1.2 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper und die eingeschossigen Anbauten sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen.

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und dem obersten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (§ 18 (1) BauNVO).

1.1.3 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 0,3 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.1.4 Als untergeordnete Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen geringfügig überschreiten dürfen, sind nur Antennen und Schornsteine zugelassen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO).

1.1.5 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe der eingeschossigen Ausbauzonen überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. Festsetzung 2.2.4).

1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.2.1 Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 12,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,5 m betragen (§ 9 (1) 4 i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO).

Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.3 Grünordnung

Die Fassaden von Garagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 2 m beträgt, sind gärtnerisch zu begrünen und die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.4 Schallschutz

1.4.1 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen (LP) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LP III und IV gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schallgedämmte Lüfter vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.4.2 Auf der Grundstücksgrenze zur Straße Hoher Heckenweg ist die Errichtung einer Lärmschutzmauer in einer Höhe von 2,0 m zulässig (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB).

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

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in gleicher Höhe errichtet werden.

2.1.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von maximal 3,0 m je Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an das Gebäude bzw. an die Anbauten zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

2.2 Dächer

2.2.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind zulässig.

Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50% der jeweiligen Dachhälfte ausfüllen. Die Dächer der Dachgauben können in Neigung und Form vom Hauptdach abweichen.

Zum Hauptfirst und zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist jeweils mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.2.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 30° (+3°). Bei den eingeschossigen Anbauten und den Garagen sind ausschließlich Flachdächer erlaubt.

2.2.3 Drempe (Kniestock) sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Die Höhe des Drempe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

2.2.4 Dachterrassen sind nur auf den eingeschossigen Anbauten zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind in blickdichter Ausführung unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zulässig.

2.2.5 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind in der Farbe Anthrazit einzudecken. Nach den RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbraum festgelegt: 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016.

2.2.6 Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2.7 Dachbegrünungen und Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

2.3 Fassaden

2.3.1 Innerhalb des Plangebietes ist als Fassadenmaterial der Hauptbaukörper nur Putz in heller Farbgebung zulässig. Nach den RAL EFFECT Farben ist folgender Farbraum festgelegt: 110-1, 110-2, 110-3, 110-4, 110-5, 110-6, 120-1, 120-2, 120-3, 120-4, 120-5, 120-6, 130-1, 130-2, 130-3, 130-4, 130-5, 130-6, 140-1, 140-2, 140-3, 140-4, 140-5, 140-6, 150-1, 150-2, 150-3, 150-4, 150-5, 150-6, 160-1, 160-2, 160-3, 160-4, 160-5, 160-6, 170-1, 170-2, 170-3, 170-4, 170-5, 170-6, 180-1, 180-2, 180-3, 180-4, 180-5, 180-6, 190-1, 190-2, 190-3, 190-4, 190-5, 190-6, 210-1, 210-2, 210-3, 210-4, 210-5, 210-6. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3.2 Für die Gestaltung der Außenfassaden der einstöckigen Anbauten und Garagen sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien unzulässig.

2.4 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter im gekennzeichneten Vorgartenbereich sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

2.5 Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Sammel- und Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Energetische Sanierung von Gebäuden

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen überschritten werden (§ 6 Abs. 14 BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Stärke des Putzes an der Fassade bzw. die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

3.2 Denkmalschutz

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind keine Baudenkmäler; Bodendenkmäler sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 NW unverändert zu erhalten.

3.3 Einsichtnahme von Vorschriften

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 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlastenablagerungen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.