

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

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

1.1.2 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils zu messen.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Die Bauhöhe (BH) ist definiert als die Oberkante der Attika.

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils die in der Planzeichnung eingetragene Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) des nächstgelegenen vermessenen Kanaldeckels.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

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

1.1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist außerhalb der Kronentraufbereiche in einer Tiefe von bis zu 3,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO; § 23 Abs. 2 Satz 3 bzw. Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

1.1.5 Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.1.6 Von der zwingend festgesetzten Geschoszahl kann – sofern städtebaulich vertretbar – für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschoszahl zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 20 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen und ruhender Verkehr

1.2.1 Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Alternativ sind auf diesen Flächen auch nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind zudem innerhalb der Baugrenzen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Mit Ausnahme von Einfriedungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur außerhalb der Kronentraufbereiche der erhaltenswerten Bäume zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.3 Erhaltungsgebote

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

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

2.1 Dächer

2.1.1 Die jeweils zulässige Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.3 Trauf- und Attikahöhen, Dachüberstände an den Traufseiten sowie Dachneigungen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils einheitlich herzustellen.

2.2 Bauweise und Gestaltung

2.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich zu errichten, sofern die Baugrenze keinen Versatz ermöglicht.

2.2.2 Material und Farbe der Fassaden und der Dacheindeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils einheitlich zu gestalten.

2.2.3 Aneinander angrenzende Carports sind einheitlich in Material und Höhe sowie zur Erschließungsfläche hin in einer gemeinsamen Flucht zu errichten.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Die Höhe fester Einfriedungen (Mauern, Zäune) darf 1,2 m nicht überschreiten.

2.3.2 Die direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende 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 privaten Erschließungsstraßen zugewandten Grundstücksbereiche ist nur in dieser Form zulässig.

3 Hinweise

- 3.1 Bei der Baudurchführung sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 3.2 Sobald erhebliche Schäden an den zu erhaltenden Bäumen festgestellt werden, ist das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu benachrichtigen.
- 3.3 Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) 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 unverändert zu erhalten.
- 3.4 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.