

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
Außerdem ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig (§ 1 Abs. 5+6 BauNVO).
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Fußnote 1 sind maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.4 Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen ist. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.
Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, zu der die Gebäude traufständig stehen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden muss mindestens 30 cm über der geplanten Straßenverkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.7 Stellplätze und Carports müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,50 m zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und sind einzugrünen.
- 1.8 Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und sind einzugrünen.
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 8 m² und eine Höhe von max. 2,20 m nicht überschreiten. In den Vorgartenbereichen – Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche – sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen unzulässig.
Zu den festgesetzten Verkehrsflächen, Öffentlichen Grünflächen sowie den Flächen für die Wasserwirtschaft ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.10 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Baugrenzen sind die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.11 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Baugrenzen sind die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 40 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.12 Entlang den entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen ist bei Räumen ab dem 1. Obergeschoss, die dem Schlafen dienen, der Einbau von Fenstern mit schalldämmten Lüftungen erforderlich. Die schalldämmten Lüftungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bauschalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.13 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch das bestehende Jugendzentrum ist im Bereich der gekennzeichneten Baugrenze der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische / grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:
- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den betroffenen Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,
 - Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den betroffenen Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder
 - Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.
- Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.14 Entlang der Bahntrasse ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 57,8 m über NHN zu errichten. Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 entsprechen und ist zu den Verkehrswegen hin hochabsorbierend auszuführen.
- Gestalterische Anforderungen zur Ausführung der Lärmschutzwand regelt der städtebauliche Vertrag.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.15 Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.16 Die festgesetzten Bäume sind als einheimische, standortgerechte klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als weißer Putzbau auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil) können auch andere Materialien verwendet werden.
- 2.2 Mansard- und Krüppelwalmdächer sowie glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 2.3 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind für Außenwandflächen und Dächer einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.
- 2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser sind profiligleich (d.h. Trauf- und Firsthöhe) in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
- 2.5 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens (zwischen der Erschließungsfläche und der vorderen Baugrenze) sowie entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mind. 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune und Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3. Hinweise

3.1 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

3.2 Denkmalschutz

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).

3.3 Kampfmittel

Das Gelände ist in der Kampfmittelbelastungskarte als Bombenabwurfgebiet ausgewiesen. Daher ist das gesamte Gelände frühzeitig vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen auf Kampfmittelfreiheit zu prüfen.

3.4 Einsichtnahme in 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.

- 3.5 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und einem privaten Investor abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).