

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 536: Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp**

#### **1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Läden und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 2 und 3 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Baugebieten WA1 und WA2 darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenzahl inklusive Nebenanlagen des Baugrundstückes durch die Anlage einer Tiefgarage incl. ihrer Zu- und Abfahrten bis zu einer Höhe von 1,0 ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für den jeweiligen Stellplatznachweis der Baugebiete WA1 und WA 2 erforderlich ist und die Dachflächen vollständig extensiv begrünt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).

##### **1.3 Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen**

1.3.1 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).

1.3.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen a, b, c ist für die Bewohner des Baugebiets WA2 ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m und einer Breite von mindestens 6,0 m anzulegen.

1.3.3 In den Baugebieten WA1 und WA2 wird zwischen den mit Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,32 H festgesetzt.

1.3.4 Von den festgesetzten Baulinien kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen im obersten Geschoss ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.3.5 In den Wohngebieten WA1 und WA2 darf das oberste Vollgeschoss maximal 80 % der Grundfläche des vorherigen Vollgeschosses betragen.

1.3.6 Die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen können mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Sie sind bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

##### **1.4 Höhe baulicher Anlagen**

1.4.1 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als GH max. gilt für:

- das Flachdach die oberste Attikakante des Flachdachs.
- für das versetzte Pultdach der höchste Punkt des Daches.
- für das Satteldach die Höhe des Firstes.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (GH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den bei-

den benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.4.2 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) von Gebäuden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

## 1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

- 1.5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga), mit Ausnahmen der Baugebiete WA1 und WA2, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

- 1.5.2 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind offene, ebenerdige Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

- 1.5.3 Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind in den Baugebieten WA1 und WA2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu der öffentlichen Grünfläche, die zwischen den Baugebieten WA1 und WA2 und der Weseler Straße liegt, einen Abstand von mind. 9,0 m einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).

- 1.5.4 Die Decken von Tiefgaragen sind vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

- 1.5.5 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besetzten Flächen haben Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten und sind hinter der Einfriedung des Grundstücks zu errichten.

In den Vorgartenbereichen-/Eingangsseiten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.5.6 Nebenanlagen dürfen in Baugebieten WA3-WA11 pro Grundstück eine Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und eine Höhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.

- 1.5.7 Fahrradabstellanlagen und Fahrradcarports sowie Müllsammelanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

## 1.6 Begrünung

- 1.6.1 In den Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

- 1.6.2 Stellplätze sind zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzugrünen.

- 1.6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortge-

rechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Linde, Ahorn) zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

## 1.7 Schallschutz

1.7.1 In den mit Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.7.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, sind schalldämmte Lüftungen zu installieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.7.3 Die in dem Baugebiet WA4 und in den nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA1 und WA2 festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die erforderliche Lärmabschirmung auf den südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des WA1 und WA2, die mit Baulinien und einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse festgesetzt sind, errichtet worden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.7.4 Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für von der Baugrenze zurückversetzte errichtete Fassaden.

## 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Wohngebieten unzulässig.

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

### 2.1 Profilageichheit

Die festgesetzten Hausgruppen sind jeweils profilageich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Gebäudehöhe, einheitlicher Dachform, gleichem Dachüberstand sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

### 2.2 Dächer

2.2.1 Die Dacheindeckung im Baugebiet WA4 ist in den Farben Schwarz oder Schwarzbraun auszuführen.

2.2.2 Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer auszuführen.

2.2.3 In den Wohngebieten mit der festgesetzten Dachform Flachdach (FD) sind die Dachflächen mindestens zur Hälfte mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten.

### 2.3 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

### 2.4 Einfriedungen

2.4.1 Einfriedungen sind in blickdurchlässiger Form bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sowie in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2.4.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/ Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal 3,0 m und eine Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

2.4.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen

Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

#### 2.5 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 2.6 Vorgarten

Die für die Leitungs- und Erschließungsträger freizuhaltende Vorgartenfläche (LE-Fläche) ist mit Ausnahme von Zuwegungen und Abfall- bzw. Fahrradanlagen als Grünfläche anzulegen. Tiefwurzelnde Pflanzen sind nicht zulässig. Im direkten Anschluss an das Gebäude sind Lichtschächte sowie Treppenanlagen nur bis zu einer Tiefe von max. 0,75 m zulässig.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB)

#### 3.2 Ausbau der Straße Schwarzer Kamp

Aufgrund der Neuentwicklung des Standortes muss die bestehende Straße Schwarzer Kamp ausgebaut bzw. verbreitert werden. Die Kosten des Ausbaus werden gemäß des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) auf die Anlieger nördlich und südlich der Straße umgelegt.

#### 3.3 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum ‚Planen-Bauen-Umwelt‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

#### 3.4 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde, 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).

#### 3.5 Kampfmittel

Vor bodeneingreifenden Maßnahmen muss die Kampfmittelfreiheit überprüft werden. Hierzu ist vom Vorhabenträger ein entsprechender Antrag bei der Feuerwehr der Stadt Münster zu stellen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

#### 3.6 Altlastenverdachtsfläche

Geplante Bodeneingriffe und bauliche Veränderung auf den als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Flächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.