

Anlage 1
zur Vorlage Nr. V/0321/2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA₁ – WA₂₁) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

- Keine Änderung -

1.2 In den Baugebieten WA₂, WA_{4a-b}, WA_{5a-c}, WA₇, WA₉, WA₁₀, WA₁₁, WA₁₃, WA₁₅, WA₁₆, WA₁₉, WA₂₀, und WA₂₁ sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

- Keine Änderung -

1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks des jeweiligen Baugebietes (WA₁ – WA₂₁) einschließlich zugeordneter privater Stellplätze maßgebend. Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

- Keine Änderung -

1.4 Im Baugebiet WA₁₈ darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlage einer Tiefgarage ausschließlich bei Zuordnung des Stellplatznachweises des Baugebietes WA₁₄ bis zu einer Höhe von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Baugebiet WA₁₈ darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenzahl inklusive Nebenanlagen von maximal 0,6 des Baugrundstückes bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, soweit dort notwendige Stellplätze für das Baugebiet WA₁₄ nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

1.5 Sämtliche Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Die Gestaltung der Böschungskanten ist nach den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW herzustellen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Sämtliche Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und / oder GFL-AE - Fläche anzupassen. Die Gestaltung der Böschungskanten ist gemäß Ziffer 2.1 der gestalterischen Festsetzungen herzustellen (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

1.6 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.

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 Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. Die endgültige Höhenlage der Erschließungsflächen wird vor Erstellung der Verkehrsflächen über einen gesonderten Deckenhöhenplan festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 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).

1.7 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als BH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als BH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (BH 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 beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. Die endgültige Höhenlage der Erschließungsflächen wird vor Erstellung der Verkehrsflächen über einen gesonderten Deckenhöhenplan festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (BH 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 beiden 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).

- 1.8 Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen sowie die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (Ga) und Carports (Cp) bzw. Gemeinschaftscarportanlagen (GCp), mit Ausnahme der Baugebiete WA_{4b} und WA₁₀, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Flächen der Garagen- bzw. Carportzufahrt ist jeweils ein zusätzlicher offener, ebenerdiger Stellplatz zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Garagen (Ga), Carports (Cp) und Gemeinschaftscarportanlagen (GCp) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

- 1.9 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.

- Keine Änderung -

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.10 In den Baugebieten WA_{4b} und WA₁₀ ist die Errichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

In dem Baugebiet WA₁₀ und den den Bauflächen WA_{4b} zugeordneten Grundstücksflächen ist die Errichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.11 Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Carportanlagen mit einem Abstand von unter 3,00 m in der Zu- und Abfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen / GFL-AE - Flächen seitlich offen zu halten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor, in und bis 2,00 m seitlich von Carportanlagen der 3,00 m tiefe Bereich ab der Straßenbegrenzungslinie von baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.12 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA₁, WA₃, WA₆, WA₈, WA₁₂, WA₁₄, WA₁₇ und WA₁₈ zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Zu- und Abfahrt je Tiefgarage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA₁, WA₃, WA₆, WA₈, WA₁₂, WA₁₄, WA₁₇ und WA₁₈ zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs.2 S.3 BauNVO).

1.13 Außerhalb der durch Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Keine Änderung -

1.14 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie pro Grundstück eine

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie pro Grundstück eine Grundfläche von

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

Grundfläche von max. 7,5 m², ausnahmsweise von max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern, nicht überschreiten und zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition und Ausnahme siehe 2.1) 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).

maximal 7,5 m², ausnahmsweise von maximal 10 m² bei Mehrfamilienhäusern, nicht überschreiten und zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie GFL-AE - Flächen hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition und Ausnahme siehe 2.2) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig; dies gilt nicht für die Baufläche WA_{5b} (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.15 Die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen können für offene Terrassenüberdachungen als Nebenanlagen überschritten werden. Offene Terrassenüberdachungen sind in einer Tiefe von bis zu 3,00 m zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen können mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 S.3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).

1.16 Fahrradabstellanlagen sind generell als ebenerdige Stellplatzflächen sowie Fahrradcarports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellanlagen zulässig, als allseitig geschlossene Nebenanlagen nur nach Maßgabe der Festsetzung 1.14 (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.17 Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte private Grünfläche ist in Fortführung der öffentlichen Grünfläche zum Hoppengarten in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Münster zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte private Grünfläche ist entweder als Wiesen- / Rasenfläche mit mindestens 3 mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen oder mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und / oder Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Schlaf- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Keine Änderung -

1.19 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Keine Änderung -

1.20 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Räume, die als Schlafräume vorgesehen sind, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.21 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.18 - 1.20 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen / im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die

Ausnahmen von den Festsetzungen 1.18 - 1.20 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen / im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten aus-

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

festgesetzten ausreichen.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die festgesetzte Abgrenzung von Geschossigkeiten, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

reichen.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile. Es gelten die Ausnahmen gemäß S. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Böschungskanten

Zu angrenzenden tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch Betonelemente, Natursteingabionen oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.

- Keine Änderung -

2.2 Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich ist, mit Ausnahme des Baufeldes WA_{5b}, definiert als die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche/ Erschließungsfläche gelegene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen.

Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich ist, mit Ausnahme des Baufeldes WA_{5b}, definiert als die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfläche gelegene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauer-

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

gen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die südlichen Gartenbereiche im Baugebiet WA_{5b} sind die Festsetzungen 1.8 Satz 1, 1.14 Satz 2 und 2.3 Satz 1 und 2 nicht anzuwenden.

2.3 Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

In den südlichen Gartenbereichen des Baugebietes WA_{5b} ist eine Einfriedung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen auch in Kombination mit einer Hecke unzulässig.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind ausschließlich zwischen privaten Grundstücken auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhe ist

haft zu unterhalten.

Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m und die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt.

In den südlichen Gartenbereichen des Baufensters WA_{5b} gilt vorstehender Absatz 2.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

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 Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

2.4 Dachformen und Dachneigung

In allen Baugebieten sind entsprechend der bereichsweisen Festsetzung im Bebauungsplan für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Baukörper mit Flachdach sind mit einer umlaufenden Attika und ohne sichtbare Neigung auszuführen.

- Keine Änderung -

2.5 Fassadenmaterial und -farbe

Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.

- Keine Änderung -

2.6 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen auf den Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen allgemein zulässig.

- Keine Änderung -

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

2.7 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

- Keine Änderung -

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

2.8 Anlagen für Abfallbehälter

- Keine Änderung -

Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche - mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

2.9 Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe sowie in gleichem Dach- und Fassadenmaterial und Farbe auszubilden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe sowie in gleichem Dach- und Fassadenmaterial und Farbe auszubilden.

Sammel- und Doppelgaragen bzw. Sammel- und Doppelcarports sind in Bauform sowie Bauhöhe maßgeblich gleich auszuführen.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in Bauform sowie Bauhöhe gleich auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

- Keine Änderung -

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.

3.2 Bodendenkmale

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).

- Keine Änderung -

3.3 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist 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.

- Keine Änderung -

3.4 ergänzt

Altlasten

Für den Bebauungsplan wurde durch die GEOscan Consulting GmbH aus Ladbergen ein Altlasten-Sanierungskonzept erstellt. Die Durchführung des Sanierungskonzeptes einschließlich einer Dokumentation der Sanierungstätigkeiten ist zum Bestandteil der

3.5 Artenschutz

Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde

Abbruchgenehmigungen sowie - sofern die Sanierung zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnte - der Baugenehmigung der Gebäude zu machen.

Alle Erd- und Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Abstimmung mit der Umweltbehörde der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen der Umweltbehörde hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher Untersuchungen oder einer Entsorgung oder Verwertung des Bodenaushubs sind zu beachten.

- Keine Änderung -

Textliche Festsetzung zur ersten Offenlegung

Änderung zur erneuten Offenlegung

kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Die Gebäudeabbrucharbeiten sind bauökologisch zu begleiten. Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, deren Weisungen sind abzuwarten.