

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA₁ bis WA₈) festgesetzten Baugebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 In allen Baugebieten (WA₁ bis WA₈) ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche, als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks 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).
- 1.3 In den Baugebieten WA₂, WA₃ und WA₈ ist die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1- 3 BauNVO benannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 In den Baugebieten WA₁, WA₄, WA₅, WA₆ und WA₇ sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.5 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (AH max. und FH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als AH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs und als FH max. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (AH max. und FH 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 Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6 Im Plangebiet ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden 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 Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.7 Für die Baugebiete WA₁, WA₅ und WA₇ ist eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Gebäude mit bereichsweiser Festsetzung Flachdach (FD) sind zweigeschossig einseitig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude eingeschossig ohne Grenzabstand zu errichten. Für die darüber liegenden Vollgeschosse ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Endgrundstücken kann einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.

Gebäude mit bereichsweiser Festsetzung Satteldach (SD) sind ein- bis zweigeschossig mit Satteldach, traufständig, einseitig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude eingeschossig mit Flachdach (Anbau) ohne Grenzabstand zu errichten. Für die darüber liegenden Vollgeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Endgrundstücken kann einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.

Entsprechend den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen sind Gebäudezeilen mit mehr als 50 m zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO).

- 1.8 In allen Baugebieten 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.

Stellplätze, Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. § 12 Abs. 6 BauNVO).

- 1.9 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA₂, WA₃ und WA₈ zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).
- 1.10 Im Plangebiet sind, außerhalb der über Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche, die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.11 Im Plangebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie pro Grundstück eine Grundfläche von max. 10 m² nicht überschreiten und zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition 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).
- 1.12 In allen Baugebieten sind Fassaden von Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.13 Im Plangebiet ist die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche, beidseitig der geplanten Lärmschutzwände L1 und L2, mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.14 Im Plangebiet sind als Bäume im öffentlichen Straßenraum einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mindestens 2,00 x 3,00 m herzustellen und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.15 Im Plangebiet ist die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung in Kombination aus Lärmschutzwänden und einem Lärmschutzwall (L1, L2) in einer Länge von rd. 275 m in den zeichnerisch festgesetzten Höhen über Normalhöhenull (NHN) mit einem Bauschalldämm-Maß (R'w) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen auszuführen. Die Lärmschutzwände sind mit einem Material von mindestens 10 kg/m² Flächengewicht zu befüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 1.16 Die in allen Baugebieten festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die Lärmschutzanlagen zur Aldruper Straße und Bahntrasse L1 bis L3 in ihrer lärmabschirmenden Wirkung durchgehend und in den im Plan dargestellten Höhen baulich fertig gestellt sind.
- Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Satz 1 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- 1.17 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- 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).
- 1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- 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).
- 1.19 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).
- 1.20 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.15 - 1.19 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.
- Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Vorgartenbereich

Im Plangebiet ist als „Vorgartenbereich“ die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche/Erschließungsfläche (GFL-AE - Fläche) gelegene Fläche definiert. Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, Zufahrten, Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Einfriedung

In allen Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen in „Vorgartenbereichen“ ausschließlich als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen 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.

2.3 Dachformen und Dachneigung

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

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe auszubilden.

2.4 Dachgauben und Dachaufbauten

In allen Baugebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten unzulässig.

2.5 Fassadenmaterial und -farbe

Im Plangebiet sind als Hauptmaterial für die Fassaden ausschließlich Klinker und Putz zulässig. Untergeordnet können Fassadenplatten, Holz- und/oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.

2.6 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

2.7 Anlagen für Abfallbehälter

Im Plangebiet sind Anlagen für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen (siehe 2.1) mit Sträuchern und/oder Hecken zu umpflanzen, mit Kletterpflanzen einzugrünen oder mit einem baulichen Abgrenzungselement so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße nicht sichtbar sind.

3 Hinweise

3.1 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.

3.2 Immissionsschutz außerhalb des Geltungsbereiches

Die westlich des Fahrbahnverlaufs der Aldruper Straße (L 587 / ehem. B 219) - außerhalb des Geltungsbereiches - nachrichtlich dargestellte und mit L3 bezeichnete Lärmschutzwand ist in einer Länge von rd. 150 m in den zeichnerisch aufgezeigten Höhen mit einem Bauschalldämm-Maß (R_w) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen.

3.3 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).

3.4 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.

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

3.6 Städtebaulicher Vertrag

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