

## Textliche Festsetzungen

### zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 585: Südwestlich Nordkirchenweg / Westlich Kappenberg Damm / Buswende

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0778/2017

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

1.1 In den WA-Gebieten mit den Kennziffern 1, 2, und 3 ist pro Hauseinheit neben der Hauptwohnung eine Kleinwohnung zulässig. Die Geschossfläche für die Kleinwohnung darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO).

1.2 Die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB).

1.3 Sonstige Nebenanlagen, Carports und Garagen müssen mit ihrer Vorderseite (Zufahrt/Tor) einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern. Der seitliche Abstand von Nebenanlagen, Carports und Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,5 m (Begrünungsstreifen) betragen.

Die Höhe dieser Anlagen darf 3,0 m nicht überschreiten (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

1.4 Im WA-Gebiet mit der Kennziffer 4 (Mehrfamilienhausbebauung), sind außer in Tiefgaragen nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auf den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Ausnahmen können gestattet werden, wenn das städtebauliche Grundkonzept nicht beeinträchtigt wird und nachbarliche Belange nicht berührt werden (§ 31 (1) BauGB).

Tiefgaragen außerhalb der überbauten Bereiche sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Substratschicht zu überdecken.

1.5 An den Baugrenzen mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich IV müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

An den Fassaden mit dieser Festsetzung sind Fensteröffnungen für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen, mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.6 Flachdächer sind vollflächig extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB). Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen.

#### 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 88 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profiligleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Bauflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

- 2.2 Im Plangebiet sind für alle Hauptbaukörper als vorherrschendes Fassadenmaterial Ziegel in anthrazitfarbener oder roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Untergeordnet (z.B. für Sockel oder Dachgeschosse) sind auch andere Materialien zulässig.
- 2.3 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Diese und dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen (Stellplätze, Carports, Garagen, Gartenhäuschen, Geräteschuppen etc.) sind hier unzulässig.

### **3 Hinweise**

- 3.1 Im Baugebiet ist mit zeitweilig auftretenden Immissionen (Geräusche, Staub) aus dem südlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiet zu rechnen.
- 3.2 Um einen Rückstau von Niederschlagswasser bei Starkregen zu vermeiden, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
- 3.3 Die Entdeckung von Bodendenkmalen (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 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.