

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577: Hilstrup – Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße**

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

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

##### 1.2 Traufhöhen

Die festgesetzten Traufhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO).

##### 1.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen (ausgenommen Tiefgaragen) sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

##### 1.4 Erhaltungsgebote

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

##### 1.5 Anpflanzungsgebote

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

#### **2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)**

2.1 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen insgesamt die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Zum First und zum Traufpunkt des Hauptgebäudes ist jeweils ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

- 2.2 Grundstückseinfriedungen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung (Hecken, Sträucher etc.) zulässig. Diese sowie dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

#### **3.2 Immissionen**

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Vogelstange des Bürgerschützenvereins Hiltrup 1851 e.V. Mit zeitweilig auftretenden Geräuscheinwirkungen infolge von Veranstaltungen zur Brauchtumpflege ist zu rechnen.

#### **3.3 Freiflächenschutz**

Zum Schutz des westlich angrenzenden Freiraums sind die Bauanträge für die drei westlichen Baufelder im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit abzustimmen.

#### **3.4 Artenschutz**

Die im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume sind max. 7 Tage vor dem Fälltermin von einem entsprechenden Sachkundigen auf vorhandene Fledermausquartiere zu untersuchen. Sofern Fledermäuse festgestellt werden, sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Umsiedlung zu treffen.

#### **3.5 Regenwasser**

Zur Vorsorge gegen eintretendes Regenwasser ins Gebäude bei Starkregenereignissen muss die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen.

#### **3.6 Einsichtnahme in Vorschriften**

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