

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 562: Handorf – Hobbelstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße

Anlage 8 zur Vorlage Nr. V/0625/2020

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁₋₁₅) ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2-6, WA8-13 ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je freistehendem Einzelhaus / je Doppelhaushälfte / je Reihenhausscheibe begrenzt. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB).

1.2.2 Ausnahmsweise kann die GRZ der Reihemittelhäuser bis zu 0,5 betragen, um die geforderte profilgleiche Errichtung mit den Nachbarhäusern einzuhalten. (§ 17 Abs.2 BauNVO, vgl. Pkt. 2.1.7).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen ist im Erdgeschoss ausnahmsweise durch Terrassenüberdachungen auf 2/3 der Gebäudebreite bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.3.2 In der abweichenden Bauweise sind Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von über 50m zulässig, an ihren Endpunkten sind sie mit Grenzabstand zu errichten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

1.4.1 Die maximalen Gebäudehöhen – als Attikahöhen (AH) der Flachdachgebäude bzw. als First- und Traufhöhen (FH, TH) der Gebäude mit geneigten Dächern – sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung mit Bezug auf Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) – **hier zunächst hilfsweise noch Bezugshöhen** –

1.4.2 Bei den II- bis III-geschossig festgesetzten Gebäuden darf das dritte Geschoss maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Der Rücksprung ist zur jeweiligen Gartenseite des Grundstücks zu orientieren.

1.4.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch bis zu 1,0 m hohe Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind zu allen Seiten um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 6 BauNVO, vgl. Pkt. 2.1.5).

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

1.5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der Vorgärten an den Schmalseiten der Gebäude oder im rückwärtigen Bereich zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Diese Beschränkung bezieht sich nicht auf Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen.

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

Alle Nebenanlagen außerhalb der Baufenster sind in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 2,30 m zu errichten (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO).

1.5.2 Die Grundfläche der Nebenanlagen darf je Einfamilienhaus, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe 10 m² nicht überschreiten. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen 20 m² pro Gebäude (§ 16 (2) Nr.2 BauNVO).

Garagen und Carports, Stellplätze

1.5.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „Ga/Cp“-festgesetzten Flächen zulässig. (§12 (6) BauNVO)

1.5.4 Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein vorderer Abstand von mindestens 3,0 m (Aufstellfläche) und ein seitlicher Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. GFL-Fläche einzuhalten.

1.5.5 Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „St“-festgesetzten Flächen zulässig. (§12 (6) BauNVO)

1.5.6 Offene Stellplätze sowie private Erschließungsflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für TG-Zufahrten, sofern eine Pflasterung aus technischen Gründen nicht möglich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.7 Die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Flächen sind mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

1.6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

1.6.2 Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

1.6.3 Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorte für Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 - bei Bedarf zu ergänzen -

1.8 Artenschutz

1.8.1 - bei Bedarf zu ergänzen -

1.9 Versorgungsleitungen, -anlagen

1.9.1 - bei Bedarf zu ergänzen -

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

2.1 Bauwerksgestaltung

Dächer

2.1.1 Als Dachform sind in den WA₁₋₁₃ ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig.

Im WA₁₄ und WA₁₅ sind Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-45° zulässig.

2.1.2 Flachdächer der Hauptbaukörper und Garagen sind vollflächig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat dauerhaft zu bedecken und mindestens extensiv zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 c BauGB).

2.1.3 Ortgang- und Dachüberstände sind für Gebäude mit Flachdach unzulässig.

2.1.4 Dachaufbauten (mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, vgl. Pkt. 1.4.3) sowie Dachterrassen sind unzulässig.

Gestaltung: architektonische Einheitlichkeit, Material- und Farbgebung

2.1.5 Die Hauptbaukörper sind nur als Klinkerbauten in roter / rotbrauner Farbgebung (RAL Nr. 3000, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3033), bzw. nur als Klinker- oder Putzbauten in weißer bis beiger Farbgebung (RAL Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9003, 9010) zulässig.

2.1.6 Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen.

2.1.7 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profiligleich, d.h. mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht, gleicher Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten (§ 9 BauO NRW).

2.2 Grundstücksflächen

2.2.1 Grundstückseinfriedungen an Straßen-, Fuß-/Radweg- oder privaten Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer zur Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Diese sowie die dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

- 2.2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. (§ 8 (1) BauO NRW).

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 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen. Insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen).

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG), das im Vorfeld jedweder Erdarbeiten wissenschaftlich untersucht, geborgen und dokumentiert werden muss (§ 29 DSchG).

Auch außerhalb bekannter Bodendenkmäler können in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft bei Bodeneingriffen jederzeit neue Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) 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 (noch in Bearbeitung)

3.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.