

# Textliche Festsetzungen

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

Anlage 5 zur Vorlage Nr. V/0542/2021

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1-14</sub>) ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche nördlich des Heimathauses (Kirschgarten 49) ist eine Nutzung durch den Gemeinbedarfsträger mit Pkw-Stellplätzen oder als Bauerngarten zulässig. Sobald der zugehörige Pachtvertrag ausläuft und nicht verlängert wird, ist auf ihr stattdessen die Erweiterung der nördlich angrenzenden Quartiersstation (öffentliche Verkehrsfläche, vgl. Beiplan) zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2,5</sub>, WA<sub>7-12</sub> ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Doppelhaushälfte / je Reihenhausscheibe begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2.2 Ausnahmsweise ist bei Reihemittelhäusern eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,5 zulässig, wenn mit ihr die geforderte profilgleiche Errichtung mit den Nachbarhäusern ermöglicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1.6).
- 1.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>6</sub> sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit einzurechnen, die GRZ darf – durch sie bedingt – bis zu 0,8 betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

#### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Erdgeschoss ausnahmsweise durch Terrassenüberdachungen zulässig, soweit sie sich auf 2/3 der Gebäudebreite bzw. eine Tiefe von bis zu 3,0 m beschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>9</sub> (abweichende Bauweise) sind Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig; an ihren Stirnseiten sind sie mit Grenzabstand zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>14</sub> (abweichende Bauweise) sind sowohl Hausgruppen als auch Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig; an ihren

Stirnseiten sind sie mit Grenzabstand zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

#### **1.4 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**

1.4.1 Die maximalen Gebäudehöhen – als Gebäudehöhen (GH) der Flachdachgebäude bzw. als First- und Traufhöhen (FH, TH) der Gebäude mit geneigten Dächern – sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Ausnahmsweise können die festgelegten Gebäudehöhen überschritten werden, soweit dies für Anlagen und Aufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist und diese allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1.3).

#### **1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

1.5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder – außerhalb der Vorgärten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.6.4) – an den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bzw. im rückwärtigen Bereich zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Beschränkung bezieht sich nicht auf Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen. Letztere beiden sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhäuser mit versetzten Baufluchten, die voraussichtlich von Norden erschlossen werden, sind Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich oder Terrassen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Erscheinung von der sie erschließenden Straße oder Zuwegung nicht beeinträchtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5.2 Die Grundfläche der Nebenanlagen darf je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen 20 m<sup>2</sup> pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „Ga/Cp“-festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5.4 Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein vorderer Abstand von mindestens 3,0 m (Aufstellfläche) zur Straßenbegrenzungslinie bzw. GFL-Fläche einzuhalten. Garagen müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. GFL-Fläche einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

- 1.5.5 Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „St/Ga/Cp“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5.6 Offene Stellplätze sowie private Erschließungsflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten, 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. 25a BauGB).

## **1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen; (Dachflächen-) Begrünung**

- 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 16-18 cm zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- 1.6.2 Im Bereich privater Stellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen 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 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
- 1.6.3 Die im Bebauungsplan an vorgeschlagenen Standorten festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.6.4 Vorgärten (Bereiche zwischen der Erschließungsstraße /-zuwegung und der dieser Erschließung zugewandten Baugrenze) sind vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die zur Erschließung erforderlich sind (Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze). Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split o. ä.) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB).
- 1.6.5 Flachdächer der Hauptbaukörper WA<sub>1-12</sub>, Garagen und Carports sind vollflächig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat dauerhaft zu bedecken und mindestens extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

## **1.7 Immissionsschutz**

### **1.7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel zu Straßen**

Innerhalb der in der Planzeichnung ersichtlichen, festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018) nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter

Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

#### 1.7.2 Schallschutz für Schlafräume oder zum Schlaf geeignete Räume

Für o. g. Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (siehe Planzeichnung) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels  $\leq 45$  dB(A) nachts zulässig.

## **2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)**

### **2.1 Bauwerksgestaltung**

2.1.1 Als Dachform sind in den  $WA_{1-12}$  ausschließlich Flachdächer (mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad) zulässig.

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

2.1.3 Dachaufbauten (mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4.2) sowie Dachterrassen sind unzulässig.

2.1.4 Die Hauptbaukörper sind nur als Klinkerbauten in roter / rotbrauner Farbgebung (RAL Nr. 3000, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032, 3033), bzw. nur als Klinker- oder Putzbauten in weißer bis beige Farbgebung (RAL Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9003, 9010) zulässig.

2.1.5 Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen.

2.1.6 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 2018). Doppelhäuser, für welche die Planzeichnung eine versetzte Gebäudeflucht vorsieht, können gemäß Planzeichnung ausgeführt werden.

2.1.7 Das über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinausgehende zulässige weitere Nicht-Vollgeschoss ist gemäß Planzeichnung (eingestrichelte Gebäudeanordnung) zu errichten.

## **2.2 Einfriedungen**

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 dahinterliegenden Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## **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 und Bauen“ 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, das im Vorfeld jedweder Erdarbeiten wissenschaftlich untersucht, geborgen und dokumentiert werden muss.

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

### **3.4 Immissionsschutz**

#### **3.4.1 Schallschutz zu Sportanlagen**

Aufgrund der östlich angrenzenden Sportnutzung wird im äußersten Randbereich des Plangebiets – außerhalb der Baugrenzen – eine Überschreitung des 55 dB(A)-Immissionsrichtwerts tags für WA-Gebiete nach der 18. BImSchV prognostiziert. Sofern im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von der Einhaltung der Baugrenze beantragt werden sollte, dürfen keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der 18. BImSchV Anhang 1.2 an Fassadenabschnitten vorhanden sein, die innerhalb dieser 55 dB(A)-Isophone liegen.

### 3.4.2 Schallschutz zu Freizeitanlagen

Aufgrund der Nutzung des Heimathauses wird im Umfeld des Hauses eine Überschreitung des 40 dB(A)-Immissionsrichtwerts nachts für WA-Gebiete nach dem Freizeitlärmlass NRW (Runderlass V-5 - 8827.5 - v. 23.10.2006) prognostiziert. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm 1998 A 1.3 an Fassadenabschnitten vorhanden sind, die innerhalb dieser 40 dB(A)-Isophone liegen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zulässig, wenn durch einen Sachverständigen im Einzelfall der Nachweis erfolgt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert an den konkreten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### 3.5 Sichtfeld

Sichthindernde bauliche Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen innerhalb des Sichtfeldes sind auf maximal 80 cm über Straßenoberkante zu stutzen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. Kapitel 6.3.9.3 RAST). Der entlang der Hobbeltstraße vorhandene Baumbestand ist hiervon ausgenommen.

### 3.6 Kampfmittel

Für Bereiche des Plangebiets sind Kriegsbeeinflussungen (Bombardierungen, Bombenblindgänger-Verdachtspunkte, Artilleriebeschuss) erkennbar. Vor Beginn der Bauarbeiten hat eine systematische Absuche zu bebauender Grundflächen und auszuhebender Baugruben im Oberflächensondierverfahren zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass geplante Ramm-/ Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

### 3.7 Altlasten

Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

### 3.8 Hinweise zum Artenschutz

Rodungsarbeiten von Gehölzen sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dies gilt auch für den Abriss des Bürgerbades. Wenn der Abriss nicht in diesem Zeitraum erfolgen kann, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **3.9 Forstrechtlicher Ausgleich**

Durch den Bebauungsplan werden Flächen mit Waldeigenschaften in Anspruch genommen. Insgesamt gehen 6.389 m<sup>2</sup> Waldflächen verloren, sodass auf einer Fläche in der Größenordnung von 12.778 m<sup>2</sup> die Anlage einer Ersatzaufforstung erforderlich wird.

Dieser Nachweis wird auf dem Grundstück Gemarkung Handorf Flur 5 Flurstück 41 (siehe Karte in der Anlage zum Umweltbericht) erbracht. Es erfolgt eine Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und Gehölze (Eiche, Hainbuche, Pfaffenhütchen etc.).

### **3.10 Hinweise zu nicht überbauten Grundstücksflächen**

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.