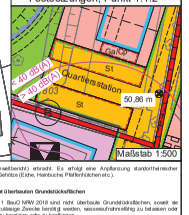
Fassadenfarben rot/rotbraun - RAL CLASSIC

RAL 3000 Feuerrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
RAL 3031 Orientrot
RAL 3032 Perlrubinrot
RAL 3033 Perlrosa

Fassadenfarben beige - RAL CLASSIC

RAL 1000 Grünbeige
RAL 1001 Beige
RAL 1002 Sandgelb
RAL 1013 Perlweiß
RAL 1014 Elfenbein
RAL 1015 Hellelfenbein
RAL 9001 Cremeweiß
RAL 9003 Signalweiß
RAL 9010 Reinweiß

Beiplan gemäß Textliche Festsetzungen, Punkt 1.1.2



STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 562

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

WA 1 Hennoffer (siehe text. Festsetzungen)

TH Traufhöhe maximal, Meter über Normalhöhennull

FH Firsthöhe maximal, Meter über Normalhöhennull

GH Gebäudehöhe maximal, Meter über Normalhöhennull

Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (siehe text. Festsetzungen)

SD nur Einzelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser zulässig

HG nur Hausgruppen zulässig

DHG nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauvorschriften

FD Flachdach, 0,5° Dachneigung zulässig

SD Satteldach

30°- 45° Dachneigung Mindest- und Höchstgrenze

Hauptfirstrichtung

Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken und Ablagerungen

Elektricität (Trafostation, Standort vorgeschlagen)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Parkanlagen

Spielplatz

Landwirtschaft, Wald

Flächen für Wald

Wasser, Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume (Standort vorgeschlagen)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

GaCpHs Flächen für Garagen oder Carport oder Stellplätze, Zulässigkeit gemäß Eintrag

TGa Flächen für Tiefgaragen

AS Sammelanlagen für Abfall

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen 1.7.1)

Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005-1 für WA 45 dB(A) Nachtzeitraum, 2. Obergeschoss (siehe ergänzende textliche Festsetzungen 1.7.2)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

Mit Geh-rechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Ersteller/zuständiger Träger Öffentlichkeit Ö

50.86 m Bezugshöhe (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von geschützten Bodendenkmal

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude, Schnitte)

Kurzfriger Verkauf "Auffenbach"

Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für WA-Gebiete von 55 dB(A) Sonntag außerhalb der Ruhezeiten und in der Ruhezeit am Abend, 2. Obergeschoss (siehe ergänzende textliche Festsetzungen 3.4.1)

Immissionsrichtwert nach Freizeitlärmrichtlinie für WA-Gebiete von 40 dB(A) Nacht (siehe ergänzende textliche Festsetzungen 3.4.2)

Einmessung zu erhaltender Baumbestand

Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

Baum

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude (Nr. mit Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

81.82 m Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**
  vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. December 2020 (GV.NRW. S. 1189)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW. S. 916)

Die Plangrundlage wurde am 27.07.2021 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Meinerfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Dernstorf
Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Fastenau
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 11.12.2013 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 24 vom 20.12.2013 bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB und § 7 und § 41 GONW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. __ vom __.__.__ Rechtskraft erlangt.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Bürgermeister

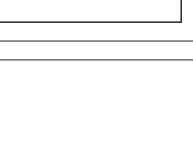
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ öffentlich gelegen.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Bürgermeister

Gemarkung: Handorf
Flur: 9
Maßstab: 1 : 1000



Bebauungsplan Nr. 562

Handorf - Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heribergstraße

- Offenlegungsentwurf -

Anlage 6
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$_{1-3}$) 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 (Hinrichgarten 40) ist eine Nutzung durch den Gemeinbedarfsträger mit Pkw-Stellplätzen oder als Bauwagenplatz zulässig. Sobald der zugehörige Parkbereich ausfällt und nicht verlagert 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$_{1-3}$ WA$_{1-3}$ 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 Reihenmittelhäusern eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,5 zulässig, wenn mit ihr die geplanten privatgärtnerischen Erfahrung 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 WA1 und WA6 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundflächen 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 Terassenüberdachungen zulässig, soweit sie sich auf 20 der Gebäudetiefe 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 WA6 (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$_{6}$ (abweichende Bauweise) sind sowohl Hausgruppen als auch Reihenfelderhäuser 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 / Geschosszahl

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). Dieser Bestimmung liegt zum Ziel, eine Verunstaltung der Straßenansicht durch Nebenanlagen zu vermeiden und die verschiedenartigen Planar oder Öffentlichkeit zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Für die in Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhäuser mit verwebten Bauflüchten, die zwischen zwei Nachbarn ermöglichen werden, sind Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich nicht zulässig, wenn sie die Ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Erscheinung von der sie einschließenden Bauflucht zu Ausgleichen 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 Grundflächen der Nebenanlagen (auf je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe 10 m² nicht überschreiten. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen 20 m² 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 „GaCp" 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 und überdachte Stellplätze (Carports) sind zur Straßenbegrenzungslinie bzw. GFL/Fläche einzuhalten (§ 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 „StPlatz" festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5.6 Offene Stellplätze sowie private Einstellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Pflaster oder Rasenfugenpflaster zu befestigen. Die Fläche der Stellplätze und Zufahrten sollen eine von bis zu 3,0 m beschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

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, beseitigt/rigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von18-18 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 6m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.6.3 Die im Bebauungsplan an vorgesehenen 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 Vergrünen (Bereiche zwischen der Erschließungsstraße /zugewing 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 (Ein- und Fahrflächen, Mülltonnenplätze). Die Gestaltung der Vorgartenflächen durch Steinaufschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split o. ähnl.) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB).

1.6.5 Flächdächer der Hauptbaukörper WA1-12, Garagen und Carports sind vollflächig mit mindestens 0,10 m Substratstärke dauerhaft zu bedecken und mindestens extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel zu Straßen

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden (in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des §46 Bauo NRW 2018) nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen, Dächer) gemäß DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung 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).

1.7.2 Schalldämmung der Außenbauteile

Für o. g. Räume und bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (ohne Pkw-Lärm) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schalgeschützte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Fenstern zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem Kontext von 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 Schalldämmung der Außenbauteile

Für o. g. Räume und bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (ohne Pkw-Lärm) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schalgeschützte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Fenstern zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem Kontext von 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).

1.7.3 Schalldämmung der Außenbauteile

Für o. g. Räume und bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (ohne Pkw-Lärm) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schalgeschützte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Fenstern zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem Kontext von 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).

1.7.4 Schalldämmung der Außenbauteile

Für o. g. Räume und bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (ohne Pkw-Lärm) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schalgeschützte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Fenstern zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem Kontext von 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).

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

2.1 Bauwerksgestaltung

2.1.1 Als Dachform sind in den WA$_{1-3}$ 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) sind Dachtreppenaus 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 beiger 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 profilgleich, d. h. mit einheitlicher sonderer Gestaltung, gleicher Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten (§ 9 Bau O 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 in geneigt/rechte 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.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Form, Farbe und Anordnung der Gesamtarchitektur unterordnen. Sie müssen sich in Form, Farbe und Anordnung der Gesamtarchitektur unterordnen. Sie müssen sich in Form, Farbe und Anordnung der Gesamtarchitektur unterordnen.

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 Hochbauamt, 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 Freiflächen über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und anzuordnen. Insbesondere bei Außentraktrampen im Kellergeschoss sollte vorsteht Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen über die Eintrübung eines Beurteilungspegels ≤ 40 dB(A) nachts zulässig.

3.3 Denkmalschutz

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

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Brunnfunde oder 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 bereits angrenzenden Sportnutzung sind im äußeren Randbereich des Plangebiets automatisch der Baugrenzen - eine Überschreitung die 55 dB(A)-Immissionsrichtwerts tags für WA-Gebiete nach der 18. BImSchV prognostiziert. Bei einer 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 sind im Umfeld des Hauses eine Überschreitung des 40 dB(A) Immissionsrichtwerts nachts für WA-Gebiete nach dem Freizeitlärmerlass 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 von den Hinweisen 3.4.2 und 3.4.3 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zulässig, wenn durch einen Sachverständigen im Einzelfall der Nachweis erfolgt, dass die jeweilige Immissionsrichtwert an den konkreten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

3.5 Sichtfeld

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

3.6 Kampfmittel

Für Bereiche des Plangebiets sind Kriegsbeeinflussungen (Bombardierungen, Bombenabwürfe/Bombenfindnisse, Artilleriebeschuss) erkennbar. Vor Beginn der Bauarbeiten hat eine systematische Absuche zu bebauender Grundflächen und auszuhebender Baugruben im Oberflächennondenverfahren zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass gegebene Ramm-/Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rüttelnarbeit, Einbringmessonden o. ähnl. vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterlassen 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 Bürgerhauses. 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 m² Waldflächen verloren, sodass auf einer Fläche in der Größenordnung von 12.778 m² 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 § 9 Abs. 1 BauO NRW 2018 sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.