

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan Nr. 577: Hiltrup – Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0575/2021

#### 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 Trauf-, First-, Gebäudehöhen

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe ist definiert als der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist definiert als die oberste Attikakante des Flachdachs (§ 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. 25b BauGB).

##### 1.5 Anpflanzungsgebote

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind als heimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste A 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. 25a BauGB).

#### Pflanzliste A:

Groß- und mittelkronige Bäume:

- Spitzahorn in Sorten (*Acer platanoides* i. S.)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche in Sorten (*Carpinus betulus* i. S.)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

#### 1.6 Dachbegrünung

Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens eine Stärke von 10 cm besitzen. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig und zu bevorzugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGb).

#### 1.7 Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen 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, erforderliche Stellplätze, Müllstandplätze). Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split o.ä.) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).

### **2 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 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 wird empfohlen, dass die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegt.

### 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.