

Bebauungsplan Nr. 575

Zeichenerklärung

Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

1 Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6,5 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 11,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

GH 4,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen 1.3.1)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Doppelhäuser zulässig

EDD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Immissionsschutz

1.7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Außenlärmpflichtbereichen 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_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnach nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.2 Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereichs mit maßgeblichem Außenlärmpiegel von ≥ 65 dB(A) ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnungen oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z.B. Wintergärten) eine Minderung der Verkehrslärmpegel um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.3 Abweichungen von den Festsetzungen 1.7.1 und 1.7.2 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenschritten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnach nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8 Solaranlagen

1.8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den Dachflächen bzw. alternativ an der Fassade eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro einsteckender Wohneinheit zu installieren. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich wirtschaftlich betrieben werden kann und das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solaranlage geeignet ist. Diese Verpflichtung gilt auch bei grundlegenden Dachsanierungen und Dachausbauten vorhandener Wohngebäude. Eine grundlegende Dachsanierung und ein Dachausbau liegen vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach eine baurechtliche Zulassung erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

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

2.1 Dach

2.1.1 Abweichungen von den im Plan verbindlich festgesetzten Firstrichtungen sind für untergeordnete Anbauten möglich, wenn deren Firsthöhe deutlich - mindestens 0,50 m - unter der tatsächlichen Höhe des Hauptfirstes bleibt.

2.1.2 Dachaufbauten sowie Dachanschnitte sind zulässig, wenn sie einzeln oder zusammen nur die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeteile in Anspruch nehmen. Die Oberkante des Dachaufbaus muss sich mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes des Hauptgebäudes befinden. Dachaufbauten und Dachanschnitte müssen einen Abstand von 0,3 m vom seitlichen Dachrand einhalten.

2.1.3 Fassadenmaterial und Farbe

2.2.1 Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Glas und Putz zulässig. Untergeordnet können auch Holzwerkstoffplatten, Holz- oder Aluminiumplanken, Klinker sowie Naturstein verwendet werden.

2.2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbton und Dachneigung zu errichten.

2.3 Einfindlungen

2.3.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfindlungen im zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich unzulässig.

2.3.2 Einfindlungen an den mit Pflanzgebot festgesetzten Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen in gleicher Höhe errichtet werden. Dabei ist die Befestigung zum öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

2.4 Abtragungen

2.4.1 Zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abtragungen unzulässig.

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, Alberlohner Weg 33, eingesehen werden.

3.2 Bodenmerkmal

Die Entdeckung von Bodenmerkmalen (kulturgebietliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfaltungen in der natürlichen Bodenschichten und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archologie für Westfalen, Münster anzumelden (§ 16 DSchG NRW). Das entdeckte Bodenmerkmal und die Entdeckungsgestelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Erste Erdberühungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Serrnuper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 20 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umgesetzten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere abzufangen, zu verletzen oder zu töten, sie einzeln zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafverschärfungen der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Im Vorfeld entsprechender Arbeiten ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein geschützter Arten notwendig.

3.4 Schutz vor Überflutung

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

Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wassers zu verhindern, wird empfohlen, Tiefgaragenzufahrten, Kellergänge und Keller- und Lichtschächte durch konstruktive Maßnahmen, z.B. Auffangrinnen, Anrampfen, Bodenschwelle etc. zu schützen.

3.5 Entwässerung

Die entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung sind in Form eines Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1833)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3790), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Die Plangrundlage wurde am 25.08.2022 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird besichert.

Münster, 10.11.2022

Für die städtebauliche Planung

Münster, 11.11.2022

10.11.2022

Marienfeld

Digi-Ing. Marienfeld

Anteilhaber (L.S.)

Der Rat der Stadt Münster hat am 09.05.2015 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 9 vom 15.06.2015 bekannt gemacht.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster am 06.04.2022 erwidert. Der erweiterte Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 14.04.2022 bekannt gemacht.

Münster, 29.11.2022

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brinkhaefer

Brinkhaefer (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 5 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am ... als Satzung beschlossen worden.

Münster, ...

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brinkhaefer

Schiffhauer

Brinkhaefer

Brinkhaefer

Brinkhaefer

Brinkhaefer

Gemarkung: Münster

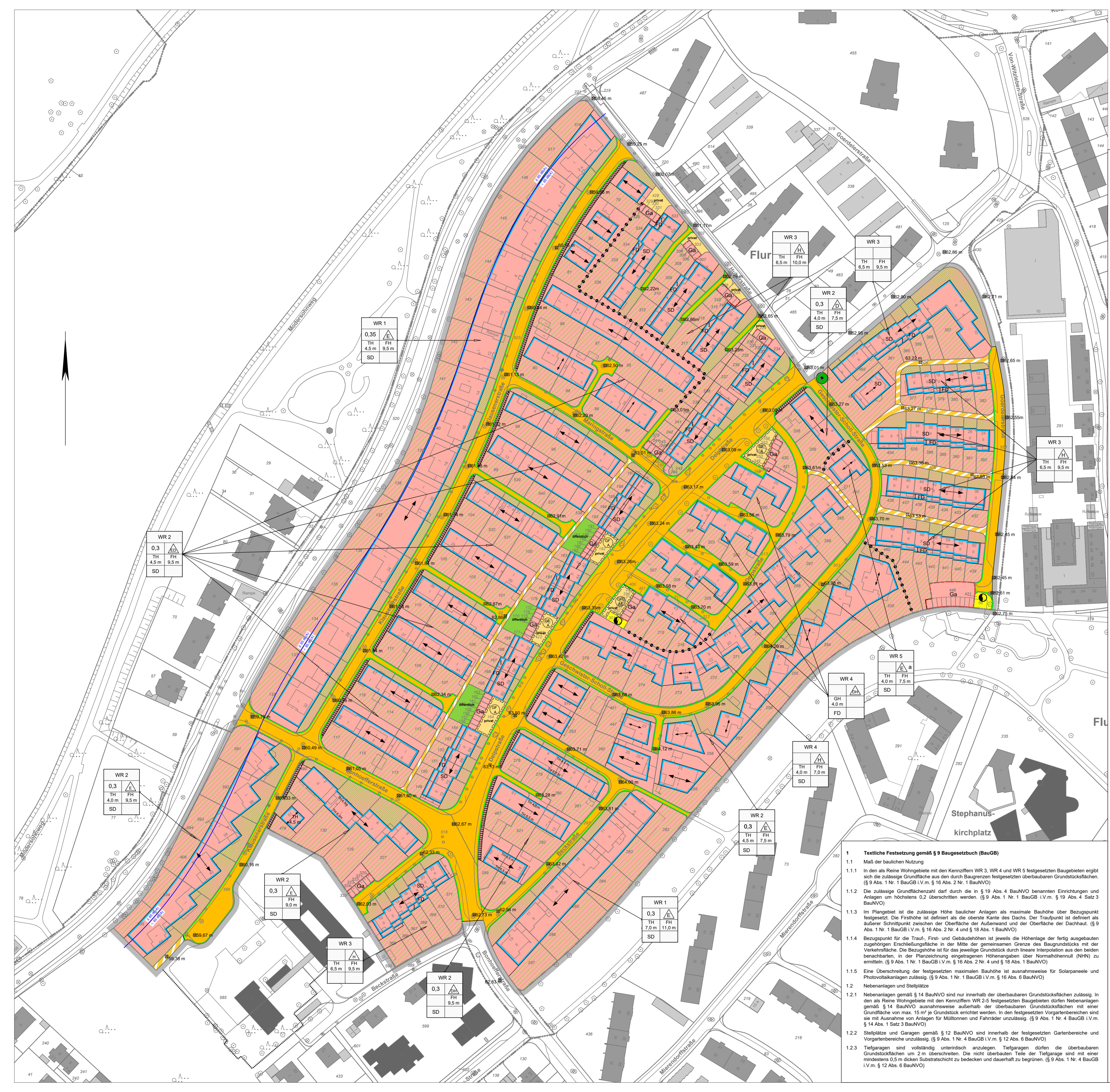
Flur: 209, 211

Maßstab: 1 : 1000



Bebauungsplan Nr. 575

Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Außenstraße



1.3 Bauweise
1.3.1 Für die Bereiche des Bebauungsplans, für die mit der Bezeichnung „a“ eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude einseitig grenztrennend zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
1.4 Begrenzung der Wohneinheiten
1.4.1 In den als Reine Wohngebiete mit den Kennziffern WR 2-5 festgesetzten Baugebieten ist die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je Gebäudeeinheit der Hausgruppe begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.4.2 In den als Reine Wohngebiete mit der Kennziffer WR 1 festgesetzten Baugebieten ist die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt auf 1 Wohneinheit je vollstößige 200 m² Grundstücksfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.5 Grünordnerische Festsetzungen
1.5.1 Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind als bepflanzter Garten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Gestaltung der Vorgarteneinfriedung durch Stenoflächen (z.B. Scholler, Kies, Splitt o.ä.) ist unzulässig, soweit sie nicht dem Sturzschuttschutz am Gebäude dienen. Dem Sturzschuttschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Abweichungen sind nur für notwendige Zufahrten/Zuwegungen und Anlagen für Mollionen und Faltnadel zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
1.5.2 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Länge mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 bis 100 cm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
1.5.3 Die festgesetzten Gartenbereiche sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
1.5.4 Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bepflanzen sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für Dächer von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
1.6 Regelungen zum Wasserabfluss
1.6.1 Im gesamten Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser weitgehend zur Versickerung oder Nutzungsförderung zu veranlassen oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Das Verhältnis der abflusswirksamen an die Kanalisation angeschlossene Fläche zur Gesamfläche der Grundstücksfläche gemäß § 19 BauNVO darf in den Reinen Wohngebieten WR 1 den Wert 0,35, in den Reinen Wohngebieten WR 2 den Wert 0,3 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 4 und WR 5 die jeweils festgesetzte zulässige Grundfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
1.7 Immissionsschutz
1.7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Außenlärmpflichtbereichen 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_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnach nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.7.2 Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereichs mit maßgeblichem Außenlärmpiegel von ≥ 65 dB(A) ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnungen oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z.B. Wintergärten) eine Minderung der Verkehrslärmpegel um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.7.3 Abweichungen von den Festsetzungen 1.7.1 und 1.7.2 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenschritten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnach nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.8 Solaranlagen
1.8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den Dachflächen bzw. alternativ an der Fassade eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro einsteckender Wohneinheit zu installieren. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich wirtschaftlich betrieben werden kann und das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solaranlage geeignet ist. Diese Verpflichtung gilt auch bei grundlegenden Dachsanierungen und Dachausbauten vorhandener Wohngebäude. Eine grundlegende Dachsanierung und ein Dachausbau liegen vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach eine baurechtliche Zulassung erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)
2.1 Dach
2.1.1 Abweichungen von den im Plan verbindlich festgesetzten Firstrichtungen sind für untergeordnete Anbauten möglich, wenn deren Firsthöhe deutlich - mindestens 0,50 m - unter der tatsächlichen Höhe des Hauptfirstes bleibt.
2.1.2 Dachaufbauten sowie Dachanschnitte sind zulässig, wenn sie einzeln oder zusammen nur die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeteile in Anspruch nehmen. Die Oberkante des Dachaufbaus muss sich mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes des Hauptgebäudes befinden. Dachaufbauten und Dachanschnitte müssen einen Abstand von 0,3 m vom seitlichen Dachrand einhalten.
2.1.3 Fassadenmaterial und Farbe
2.2.1 Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Glas und Putz zulässig. Untergeordnet können auch Holzwerkstoffplatten, Holz- oder Aluminiumplanken, Klinker sowie Naturstein verwendet werden.
2.2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbton und Dachneigung zu errichten.
2.3 Einfindlungen
2.3.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfindlungen im zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereich unzulässig.
2.3.2 Einfindlungen an den mit Pflanzgebot festgesetzten Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen in gleicher Höhe errichtet werden. Dabei ist die Befestigung zum öffentlichen Straßenraum anzuordnen.
2.4 Abtragungen
2.4.1 Zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abtragungen unzulässig.
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, Alberlohner Weg 33, eingesehen werden.
3.2 Bodenmerkmal
Die Entdeckung von Bodenmerkmalen (kulturgebietliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfaltungen in der natürlichen Bodenschichten und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archologie für Westfalen, Münster anzumelden (§ 16 DSchG NRW). Das entdeckte Bodenmerkmal und die Entdeckungsgestelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
Erste Erdberühungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Serrnuper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 20 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3.3 Artenschutz
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umgesetzten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere abzufangen, zu verletzen oder zu töten, sie einzeln zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafverschärfungen der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Im Vorfeld entsprechender Arbeiten ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein geschützter Arten notwendig.
3.4 Schutz vor Überflutung
Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freizeitanlagen anzuordnen. Insbesondere bei Außenlärmpflichtbereichen ist Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.
Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wassers zu verhindern, wird empfohlen, Tiefgaragenzufahrten, Kellergänge und Keller- und Lichtschächte durch konstruktive Maßnahmen, z.B. Auffangrinnen, Anrampfen, Bodenschwelle etc. zu schützen.
3.5 Entwässerung
Die entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung sind in Form eines Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

1 Textliche Festsetzung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
1 Maß der baulichen Nutzung
1.1 In den als Reine Wohngebiete mit den Kennziffern WR 3, WR 4 und WR 5 festgesetzten Baugebieten ergibt sich die zulässige Grundflächenzahl aus den durch Baugeneben festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Einrichtungen und Anlagen um höchstens 0,2 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
1.1.3 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist definiert als die obere Kante des Dachs. Der Traufpunkt ist definiert als die untere Kante des Dachs. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung entworfenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
1.1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhe ist ausnahmsweise für Solarpaneele und Photovoltaikanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
1.2 Nebenanlagen und Stellplätze
1.2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den als Reine Wohngebiete mit den Kennziffern WR 2-5 festgesetzten Baugebieten dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von max. 15 m² je Grundstück errichtet werden. In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
1.2.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Gartenbereiche und Vorgartenbereiche unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
1.2.3 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Tiefgaragen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um 2 m überschreiten. Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Substratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)