

Bebauungsplan Nr. 576

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Art der baulichen Nutzung		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	WA Allgemeine Wohngebiete		Flächen für Garagen
	Maß der baulichen Nutzung		Flächen für Carports
	0.4 Grundflächenzahl		Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
	1.2 Geschossflächenzahl		Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)
	III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)
	WA1 Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1.)		Gebäudehöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3.1.)
	FH 9.50 Firsthöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3.1.)		Bauweise
	GH 10.00 Gebäudehöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3.1.)		Offene Bauweise
	Bauweise		Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4.)
	Überbaubare Grundstücksflächen		Baugrenze
	Baugrenze		Abgrenzung der Teilbereiche mit Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9.2.)
	Bauvorschriften		Sonstige Festsetzungen
	FD Flachdach		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	SD Satteldach		Mit Gefächerten G, Fahrenforten F und Leilingsrechten L zu befestigenden Flächen zugunsten der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit O
	45° Dachneigung, als Höchstmaß		Mit Leilingsrechten L zu befestigende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E (schmale Fläche)
	← Haupttrichtung		Vorgartenbereich (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.6.4., 1.8.3., 2.1.2., 2.1.4.)
	Gemeinbedarf		geplante Höhen (in m o.N.N.)
	Flächen für den Gemeinbedarf		Das Höhenbegrenzungssystem ist DHRN2016 (Höhenstau 170)
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertages)		Hinweise
	Verkehr		Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücke)
	Straßenbegrenzungslinie		Vorgeschlagene Abgrenzung (Straßen, Fahrenfort, Gebäude, Entwässerungsräume)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen		Vorgeschlagener Baumstandort
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bestandsgaben
	Getrennter Rad- und Gehweg		Flurgrenze
	Fußgängerbereich		Topographische Umrisse
	Ver- und Entsorgung		Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
	Elektrizität (Trafostation)		Wirtschaftsgebäude
	Grünflächen		Kanaldeckel
	privat Private Grünflächen		
	öffentlich Öffentliche Grünflächen		
	Parkanlage		
	Spielfeld		
	Naturerfahrungsraum		

Rechtsgrundlagen:
 • **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221).
 • **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
 • **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 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
 • **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
 Die Planung wurde am **19.07.2023** aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird beschränkt.

Münster, ...

Dipl.-Ing. Marienfeld
 Amtsleiter

Dipl.-Ing. Denstorf
 Stadtbaumeister

Dipl.-Ing. Festersen
 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am **22.02.2017** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufhebung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 5 vom **03.03.2017** bekannt gemacht.

Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster am **14.07.2019** geändert. Der geänderte Aufhebungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ... bekannt gemacht.

Münster, ...

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Birkthecker

Dieser Bebauungsplan enthält Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vom **19.03.2017** bis einschließlich **13.04.2017** ermittelte und dem vom **14.10.2019** bis einschließlich **14.11.2019** erneut öffentlich ausgelegten Entwurf.

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 1 V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom **19.07.2023** bis einschließlich **19.08.2023** im Internet veröffentlicht.

Münster, ...

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Birkthecker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ... vom ... in Kraft getreten.

Münster, ...

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Birkthecker

Gemarkung: **St. Mauritz**

Flur: **3, 5, 44**

Maßstab: **1 : 1000**

Bebauungsplan Nr. 576

Sprakek - Sprakek Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße

- Entwurf -

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Allgemeine Wohngebiet ist in die Baugebiete WA 1 bis WA 10 gegliedert. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In allen Baugebieten ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosfläche als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die einem Grundstück zugeordneten mit Geh-, Fahr- und Leilingsrechten festgesetzten privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).
 - In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 kann die festgesetzte Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO benannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

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

- Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen**
 - Grundstückseinfriedung**
 Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.
 Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen entweder in bildschönlässiger Form (z. B. Maschenzaun, Stabmattenzaun) in Kombination mit einer Hecke oder als Hecke zulässig. Hecken sind als einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die zulässige Höhe der bildschönlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt. Bildschöne bauliche Sichtschutzeinrichtungen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzeinrichtungen sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Ergoesschoss Fertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.
 - Fassaden von Garagen und Nebenanlagen
 Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, sind zu begrünen.
 - Anlagen für Abfallbehälter
 In den Vorgartenbereichen sind Anlagen für Abfallbehälter von drei Seiten mit Sträuchern oder Hecken zu umfassen und mit begrünem Holz, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzuräumen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.
- Dachflächen und Dachaufbauten**
 - Dachform und Dachneigung**
 Entsprechend der bereichswweisen Festsetzung sind für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Gängen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
 Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen und gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Hausgruppen sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.
 - Dachdeckung**
 Satteldächer sind in einer Dachdeckung aus unplanisierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Technische Aufbauten von Solarpannelelementen und Photovoltaikanlagen sind von Satz 1 ausgenommen.
 - Dachgauben und Dachaufbauten**
 Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Dachterrassen**
 Brüstungen und Umwehungen von Dachterrassen sind bildschönlässig auszuführen. Eine Montage der Brüstungen und Umwehungen an der Außenkante der Außenwand / vor der Fassade ist nicht zulässig.
- Fassadenmaterial und -farbe**
 - Hauptbaukörper**
 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich mit Klinker, Klinkerimitationen oder Putz auszuführen. Die Kombination aus Putz und Klinker an einem Gebäude ist zulässig. Untergeschoß können Holz- und Solarpaneele sowie Fassadenplatten verwendet werden. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden.
 - Garagen**
 Garagen sind dem Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.

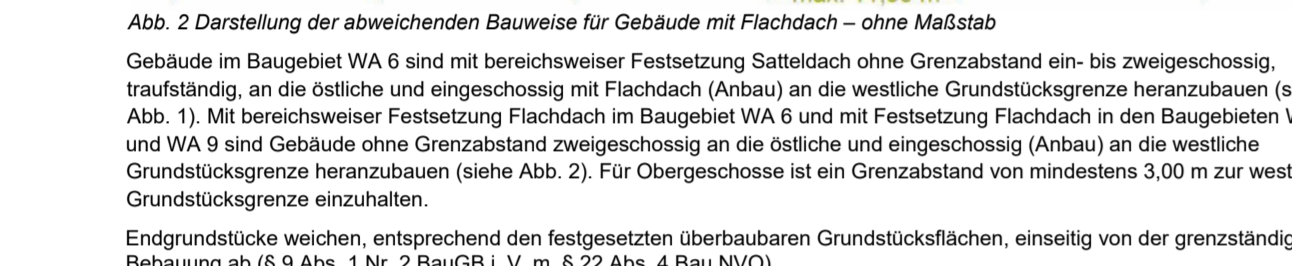


Abb. 1 Darstellung der abweichenden Bauweise für Gebäude mit Satteldach – ohne Maßstab
 Gebäude im Baugebiet WA 1 und WA 2 sind ohne Grenzabstand ein- bis zweigeschossig mit Satteldach, traufständig an die südliche und eingeschossig mit Flachdach (Anbau) an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 1). Für Obergeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Abb. 2 Darstellung der abweichenden Bauweise für Gebäude mit Flachdach – ohne Maßstab
 Gebäude im Baugebiet WA 6 sind mit bereichswweiser Festsetzung Satteldach ohne Grenzabstand ein- bis zweigeschossig, traufständig, an die östliche und eingeschossig mit Flachdach (Anbau) an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 1). Mit bereichswweiser Festsetzung Flachdach im Baugebiet WA 6 und in der westlichen Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 1). Für Obergeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Endgrundrisse weichen, entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, einseitig von der grenztangendigen Bebauung ab (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

1.6. Breite der Baugrundstücke
 Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 ist die Breite der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß von 9,50 m und Höchstmaß von 11,50 m festgesetzt (siehe WA 1 und 2). Endgrundrisse sind von Satz 1 ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.6.1. Oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind in allen Baugebieten nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6.2. Tiefgaragen sind ausschließlich in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 31 V. m. Abs. 2, 3 BauNVO).

1.6.3. Stellplätze, Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur in den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Flächen für Garagen sind auch überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports ebenfalls ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6.4. Nebenanlagen sind in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese mit einem Mindestabstand von 0,50 m und mit Bereichswweise hinter der Einfriedung des Grundstücks errichtet werden. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 sind die Nebenanlagen pro Gebäude eine Grundfläche von maximal 10 m² nicht überschreiten. In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllammelanlagen, überdachten sowie nicht überdachten Fahrradstelenanlagen und Ladestationen für Elektro-Kfz unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6.5. Dachterrassen sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 auf eingeschossigen Gebäudeteilen (Anbauten), ohne Grenzabstand, zulässig. Brüstungen und Umwehungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.7. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie

1.7.1. Die Wärme- und Warmwasserversorgung von Wohnhäusern durch Technologien, die auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren (z. B. Gas- oder Ölheizungen) sind in allen Baugebieten zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

1.7.2. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 sind auf den Dachflächen der oberirdischen Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.7.3. In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 sind die Dachflächen der oberirdischen Gebäude, die nicht mit technischen Anlagen, untergeordneten Bauteilen oder Wartungswegen belegt sind, vollständig mit Anlagen zur Solarenergieerzeugung (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.7.4. Zur Erfüllung der Pflicht nach 1.7.1. - 1.7.3 kann die Dachfläche auch an Dritte verpachtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.7.5. Von den Festsetzungen 1.7.1. - 1.7.4 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht im geforderten Umfang für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.8. Freiflächen und Begrünung

1.8.1. Flachdächer (Dachneigung 5°) und fach geneigte Dächer (Dachneigung 5° bis 15°) sind in allen Baugebieten unter Achtung der landschaftsrechtlichen Bedingungen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe fachgerecht zu überdecken. Die Flächen sind unter Ausschluss von Dachterrassen, Lüftungsanlagen, untergeordneten Bauteilen, unterirdischen Randstreifen und Wartungswegen mit einer standortgerechten, mindestens extensiven Vegetation zu begrünen. Die Flächen sind als begrün. Flächen zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus. Dächer von Nebenanlagen sowie in Leichtbauweise ausgeführte Carports und Garagen sind von der Verpflichtung nach Satz 1 und 2 ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.2. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen und Nebenanlagen mit einer Substratschicht / einem Humusarten Aufbau fachgerecht zu überdecken. Die Aufbauhöhe der Überdeckung muss im Mittel 60 cm und für Baumfresserzungen mindestens 80 cm betragen. Speicher- bzw. Retentionsplatten-/Kisten-/Boxen sind bis zu einer Aufbauhöhe von 15 cm in den Aufbauhöhen nach Satz 2 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.3. Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind als bepflanzter Garten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Grenzumschaltungen (z. B. Schotter, Kies, Splitt o. ä.) ist nicht zulässig, soweit es nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachbestand. Anlagen sind nur für notwendige Zufahrten/Zuwegungen und Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 3 BauGB).

1.8.4. Für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angelegter sechs Stellplätze ein hochstammiger Laubbau in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,00 m Breite und einer offenen Vegetationsfläche von 6,00 m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.5. Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche – beidseitig der Lärmschutzwand – ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.9. (Aktiver und passiver) Schallschutz

1.9.1. Im Plangebiet ist die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung aus Lärmschutzwänden (L 1, L 2) und einer Kombination aus Lärmschutzwand (L 1) und einer Grenzmauer von und 275 m, in der zeitlich festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m. u. NNH) mit einem Bauschalldämm-Maß (R_w) von mindestens 25 dB, ohne Aufweisung von Lücken, auszuführen. Die Lärmschutzwände sind mit einem Material von mindestens 10 kg/m³ Flächengewicht zu befüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.2. Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Teilbereichen mit passivem Lärmschutz gekennzeichneten Bereiche (LPB III = maßgeblichen Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A); LPB IV = maßgeblichen Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A); LPB V = maßgeblichen Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A); LPB VI = maßgeblichen Außenlärmpegel 76 bis 80 dB(A)) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume – Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauNVO – die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß R_w gemäß DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden. Die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (R_w) sind unter Berücksichtigung der im Schallschutzbereich vom 24.02.2023 (Ingenieurbüro Richter und Hils, Bericht Nr. L-1606-02/10, lückenhaftes Lärmschutzwand) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelwerte zu erfüllen.

Mit der vollständigen baulichen Schließung der im schallschutzbereich vom 26.01.2022 (Ingenieurbüro Richter und Hils, Bericht Nr. L-1606-02/10, lückenhaftes Lärmschutzwand) aufgeführten Lärmschutzwand LWS sind in der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (R_w) unter Berücksichtigung der in diesem Schallschutzbereich ermittelten und in der Nebeneinzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelwerte zu erfüllen. Für Aufenthaltsräume, die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, gelten vom Plan abweichende Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.3. In allen Baugebieten sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämmte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Lüftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtluftdichtheit der Außenbauteile nicht mindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9.4. Ausnahmen von den Festsetzungen 1.9.1-1.9.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelgutachten nach DIN 4109-2 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Auch die in 1.9.3 genannten Lüftungen sind nicht erforderlich, wenn die Mischungspegel für die Nacht (22.00 bis 00 Uhr) nachweislich an Fenstern mit Schallschutz 50 dB(A) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.10. Aufwändig bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

1.10.1. Die im allen Baugebieten festgesetzte Nutzung bleibt lange unzulässig, bis die im Schallschutzbereich Gutachten vom 24.02.2023 (Ingenieurbüro Richter und Hils, Bericht Nr. L-1606-02/10, lückenhaftes Lärmschutzwand) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche durch Umsetzung der im Schallschutzbereich Gutachten aufgeführten Lärmschutzzanagen hergestellt sind.

1.10.2. Folgenutzung für die östlich des Baugebietes WA 9 festgesetzte private Grünfläche ist ein Allgemeines Wohngebiet, sofern die im Schallschutzbereich Gutachten vom 26.02.2022 (Ingenieurbüro Richter und Hils, Bericht Nr. L-1606-02/10, lückenhaftes Lärmschutzwand) ermittelten und in der Nebeneinzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche durch die vollständige bauliche Schließung der im schallschutzbereich Gutachten aufgeführten Lärmschutzwand LWS gesichert sind.

Mit Eintritt der Bedingungen nach Absatz 1 kann das Allgemeine Wohngebiet entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Nebeneinzeichnung zum Bebauungsplan entwickelt werden.

2.1. Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen

2.1.1. Grundstückseinfriedung
 Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.
 Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen entweder in bildschönlässiger Form (z. B. Maschenzaun, Stabmattenzaun) in Kombination mit einer Hecke oder als Hecke zulässig. Hecken sind als einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die zulässige Höhe der bildschönlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt. Bildschöne bauliche Sichtschutzeinrichtungen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzeinrichtungen sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Ergoesschoss Fertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

2.1.2. Fassaden von Garagen und Nebenanlagen
 Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, sind zu begrünen.

2.1.3. Anlagen für Abfallbehälter
 In den Vorgartenbereichen sind Anlagen für Abfallbehälter von drei Seiten mit Sträuchern oder Hecken zu umfassen und mit begrünem Holz, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzuräumen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.

2.2. Dachflächen und Dachaufbauten

2.2.1. Dachform und Dachneigung
 Entsprechend der bereichswweisen Festsetzung sind für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Gängen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
 Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen und gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Hausgruppen sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

2.2.2. Dachdeckung
 Satteldächer sind in einer Dachdeckung aus unplanisierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Technische Aufbauten von Solarpannelelementen und Photovoltaikanlagen sind von Satz 1 ausgenommen.

2.2.3. Dachgauben und Dachaufbauten
 Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

2.2.4. Dachterrassen
 Brüstungen und Umwehungen von Dachterrassen sind bildschönlässig auszuführen. Eine Montage der Brüstungen und Umwehungen an der Außenkante der Außenwand / vor der Fassade ist nicht zulässig.

2.3. Fassadenmaterial und -farbe

2.3.1. Hauptbaukörper
 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich mit Klinker, Klinkerimitationen oder Putz auszuführen. Die Kombination aus Putz und Klinker an einem Gebäude ist zulässig. Untergeschoß können Holz- und Solarpaneele sowie Fassadenplatten verwendet werden. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden.

2.3.2. Garagen
 Garagen sind dem Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.

3. Hinweise

3.1. Städtebaulicher Vertrag
 Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

3.2. 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 „Planer und Bauer“ im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albersloh-Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
 Die westlich des Fahrtrahnenlaufs der planfestgestellten Landesstraße 587 (Aldruper Straße) – außerhalb des Geltungsbereiches – geplante Lärmschutzwand ist entsprechend den mit dem Straßenbauüberträger abgestimmten Planungen (Länge, Höhe, Gestaltung, Statik, Böschungserosion und -gestaltung) als übergeordnete Straßenbaumaßnahme herzustellen. Der Verkehr auf der L 587 darf weder behindert noch gefährdet werden, die Standsicherheit der Lärmschutzwand ist auf Dauer zu gewährleisten.

3.4. Belange der Bahnanlage
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäbe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Irritationen an benachbarten Bebauungen führen könnten. Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schad- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Entlang des Lärmschutzwalls ist ein Wirtschaftsweg geplant, der parallel zu den Gleisen der DB Netz AG verlä