

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan Nr. 569: Südlich Markweg

#### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>1</sub> – WA<sub>21</sub>) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 In den Baugebieten WA<sub>2</sub>, WA<sub>4a-b</sub>, WA<sub>5a-c</sub>, WA<sub>7</sub>, WA<sub>9</sub>, WA<sub>10</sub>, WA<sub>11</sub>, WA<sub>13</sub>, WA<sub>15</sub>, WA<sub>16</sub>, WA<sub>19</sub>, WA<sub>20</sub>, und WA<sub>21</sub> sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstückes des jeweiligen Baugebietes (WA<sub>1</sub> – WA<sub>21</sub>) einschließlich zugeordneter privater Stellplätze maßgebend. Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).
- 1.4 Im Baugebiet WA<sub>18</sub> darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenzahl inklusive Nebenanlagen von maximal 0,6 des Baugrundstückes bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, soweit dort notwendige Stellplätze für das Baugebiet WA<sub>14</sub> in einer Tiefgarage nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.5 Sämtliche Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und/oder GFL-AE – Fläche anzupassen. Die Gestaltung der Böschungskanten ist gemäß Ziffer 2.1 der gestalterischen Festsetzungen herzustellen (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB).
- 1.6 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.7 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als BH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (BH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.8 Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze, Garagen (Ga), Carports (Cp) und Gemeinschaftscarportanlagen (GCp) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.9 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.10 In dem Baugebiet WA<sub>10</sub> und den den Bauflächen WA<sub>4b</sub> zugeordneten Grundstücksflächen ist die Errichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.11 Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor, in und bis 2,00 m seitlich von Carportanlagen der 3,00 m tiefe Bereich ab der Straßenbegrenzungslinie von baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 1.12 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>6</sub>, WA<sub>8</sub>, WA<sub>12</sub>, WA<sub>14</sub>, WA<sub>17</sub> und WA<sub>18</sub> zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs.2 S.3 BauNVO).
- 1.13 Außerhalb der durch Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.14 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie pro Grundstück eine Grundfläche von maximal 7,5 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise von maximal 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern, nicht überschreiten und zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie GFL-AE-Flächen hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition und Ausnahme siehe 2.2) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig; dies gilt nicht für die Baufläche WA<sub>5b</sub> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.15 Die zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen können mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 S.3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).
- 1.16 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellanlagen zulässig, als allseitig geschlossene Nebenanlagen nur nach Maßgabe der Festsetzung 1.14 (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.17 Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte private Grünfläche ist entweder als Wiesen- / Rasenfläche mit mindestens 3 mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen oder mit standortgerechten und heimischen Sträuchern

und / oder Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- 1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Schlaf- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.19 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.20 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Räume, die als Schlafräume vorgesehen sind, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.21 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.18 - 1.20 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen / im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

### **2.1 Böschungskanten**

Zu angrenzenden, tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch Betonelemente, Natursteingabionen oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.

### **2.2 Vorgartenbereich**

Der Vorgartenbereich ist, mit Ausnahme des Baufeldes WA<sub>5b</sub>, definiert als die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfläche gelegene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.3 Einfriedung**

Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m und die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt.

In den südlichen Gartenbereichen des Baufensters WA<sub>5b</sub> gilt vorstehender Absatz 2.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

#### **2.4 Dachformen und Dachneigung**

In allen Baugebieten sind entsprechend der bereichsweisen Festsetzung im Bebauungsplan für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Baukörper mit Flachdach sind mit einer umlaufenden Attika und ohne sichtbare Neigung auszuführen.

#### **2.5 Fassadenmaterial und -farbe**

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

#### **2.6 Dachbegrünung**

Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen auf den Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen allgemein zulässig.

#### **2.7 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen**

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

#### **2.8 Anlagen für Abfallbehälter**

Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen – Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche – mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

#### **2.9 Herstellung einheitlicher Bauanlagen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe sowie in gleichem Dach- und Fassadenmaterial und Farbe auszubilden.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in Bauform sowie Bauhöhe gleich auszuführen.

### **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 – Bauen – Umwelt` im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

#### **3.2 Bodendenkmale**

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

### 3.3 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

### 3.4 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung der Flächen als Gärtnerei sind punktuelle Belastungen des Bodens nicht in Gänze auszuschließen. Sollte im Falle von Bodeneingriffen im Plangebiet verunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist die Stadt Münster (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen, um die weiteren bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

### 3.5 Artenschutz

Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

*Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.*

Die Gebäudeabbrucharbeiten sind bauökologisch zu begleiten. Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, deren Weisungen sind abzuwarten.