1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. 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).

1.1.2. 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).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. In allen Baugebieten ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die einem Grundstück zugeordneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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).

1.2.2. 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 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3. Höhe baulicher Anlagen

1.3.1. In allen Baugebieten ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen über das Höchstmaß der Firsthöhe, bei Gebäuden mit Satteldach, oder der Gebäudehöhe, bei Gebäuden mit Flachdach, über Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Attika des Flachdachs bzw. die Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses. Doppel- und Reihenhäuser bilden eine Gebäudeeinheit.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Gebäude bzw. die Gebäudeeinheit durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt.

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 nördliche und eingeschossig mit Flachdach (Anbau) an die südliche 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 bereichsweiser 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 bereichsweiser Festsetzung Flachdach im Baugebiet WA 6 und mit Festsetzung Flachdach in den Baugebieten WA 7 und WA 9 sind Gebäude ohne Grenzabstand zweigeschossig an die östliche und eingeschossig (Anbau) an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 2). Für Obergeschosse ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Eindgrundstücke weichen, entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, einseitig von der grenzständigen Bebauung ab (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO).

1.5. 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 Abb. 1 und 2). Endgrundstücke sind von Satz 1 ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.6. Stellplätze und Nebenanlagen

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 Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).

1.6.3. Stellplätzen, 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 zu Verkehrsflächen hinter der Grundgrenze des Grundstückes errichtet werden. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 dürfen Nebenanlagen pro Gebäude eine Grundfläche von maximal 10 m² nicht überschreiten.

In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen, überdachten sowie nicht überdachten Fahrradabstellanlagen 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 Umwehrungen 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 Wohnnutzungen durch Technologien, die auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren (z. B. Gas- oder Ölheizungen), ist in allen Baugebieten ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b 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 Solarenergienutzung (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 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 flach geneigte Dächer (Dachneigung ≤ 15°) sind in allen Baugebieten unter Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe fachgerecht zu überdecken. Die Flächen sind unter Ausschluss von Dachterrassen, Lüftungsanlagen, untergeordneten Bauteilen, erforderlichen Randstreifen und Wartungswegen mit einer standortgerechten, mindestens extensiven, Vegetation zu begrünen. Die Flächen sind als begrünte 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 humusierten Aufbau fachgerecht zu überdecken. Die Aufbauhöhe der Überdeckung muss im Mittel 60 cm und für Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen. Speicher- bzw. Retentionsplatten/-kästen/-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 Steinaufschüttungen (z. B. Schotter, Kies, Split o. ä.) ist nicht zulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausmurrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Abweichungen sind nur für zulässige weitere dauerhafte Gemeinschaftsstellplatzanlagen, zulässige Stellplätze und Carports und zulässige Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenstandorte und Ladestationen für Elektro-Kfz sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.8.4. Für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangener sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 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 (L1, L1-2) und einer Kombination aus Lärmschutzwall und -wand (L2), in einer Gesamthöhe von rund 275 m, in den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhenuil (m. ü. NHN) 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/m² 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 = maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A); LPB IV = maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A); LPB V = maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A) LPB VI = maßgeblicher 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 BauO NRW–, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden. Die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) sind unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten vom 24.02.2023 (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/10; lückenhafte Lärmschutzwand) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche zu erfüllen.

Mit der vollständigen baulichen Schließung der im schalltechnischen Gutachten vom 26.01.2022 (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/9; lückenlose Lärmschutzwand) aufgeführten Lärmschutzwand LW3 sind die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) unter Berücksichtigung der in diesem Schalltechnischen Gutachten ermittelten und in der Nebenzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche 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. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung 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 Einzelfallnachweises 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 Mittelungspegel für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) nachweislich an Fenstern mit Schlafnutzung 50 dB(A) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.10. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

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

Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Absatz 1 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.10.2. Folgenutzung für die östlich des Baugebietes WA 9 festgesetzte private Grünfläche ist ein Allgemeines Wohngebiet, sofern die im Schalltechnischen Gutachten vom 26.02.2022 (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/9; lückenlose Lärmschutzwand) ermittelten und in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche durch die vollständige bauliche Schließung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzwand LW3 gesichert sind.

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

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

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 blickdurchlässiger Form (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Kombination mit einer Hecke oder alle Hecke zulässig. Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschoss 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 umpflanzen oder mit begrünten Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzugrünen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.

2.2. Dachflächen und Dachaufbauten

2.2.1. Dachform und Dachneigung

Entsprechend der bereichsweisen Festsetzung sind für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Hausgruppen sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

2.2.2. Dacheindeckung

Satteldächer sind in einer Dacheindeckung aus unglasiertem, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von Satz 1 ausgenommen.

2.2.3. Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

2.2.4. Dachterrassen

Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen sind blickdurchlässig auszuführen. Eine Montage der Brüstungen und Umwehrungen 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, Klinkerriemchen oder Putz auszuführen. Die Kombination aus Putz und Klinker an einem Gebäude ist zulässig. Untergeordnet 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 „Planen und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die westlich des Fahrbahnverlaufs der planfestgestellten Landesstraße 587 (Aldruper Straße) – außerhalb des Geltungsbereiches – geplante Lärmschutzwand ist entsprechend den mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Planungen (Länge, Höhe, Gründung, Statik, Böschungsneigung 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 Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- 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 verläuft. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen dauerhaft verhindert wird.

3.5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich – Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 576 „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße" mit insgesamt 28.806,56 Biotopwertepunkten sowie der direkte Ausgleich zur Kompensation der Beeinflussung der bestehenden Kompensationsfläche mit insgesamt 3.730,88 Biotopwertepunkten erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereiches liegende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Holz Familien Gbr.

"Bebauungsplan Nr. 569 „südlich Markweg"

Gemarkung Münster, Flur 123, *Gestungsbereich des Bebauungsplans* Nr. 569

Ausgleich von 28.806,56 Biotopwertepunkten

Maßnahmen Korrection von Flächen für eine Erwerbsgärtnerei mit einem kompensatorischen Überschuss von 37.496 Biotopwertepunkte. Planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete, öffentlicher Spiel- und Grünflächen, Baumbestandener Erschließungs- und Stellplatzflächen und einer strukturierten Ortsrandeingrünung.

"Kompensationsfläche Vennheideweg

Die Kompensationsfläche ist Bestandteil des Ökokonto „Vennheide" der Firma Holz aus Emsdetten. Die beanspruchten Biotopwertpunkte werden aus dem Ökokonto abgebucht.

Gemarkung Münster, Flur 192, *Flurstück* 112 und *Gemarkung Hiltrup, Flur* 001, *Flurstück* 486

Ausgleich von 3.730,88 Biotopwertepunkten

Maßnahmen Entwicklung und Umsetzung von extensiv genutztem Feuchtgrünland, einer naturnahen Gestaltung des Grabens, der Anlage von Feuchtmulden, der Anlage von Gehölzflächen und der Pflanzung von Einzelbäumen mit einem Überschuss von insgesamt 11.035 Biotopwertepunkten.

3.6. Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 16 DSchG). Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

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

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.7. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenbindgängern/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.

3.8. Empfehlungen zum Schutz vor Starkregenereignissen

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

Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (z. B. Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen).

3.8.2. Um Schäden durch Rückstau aus dem öffentlichen Mischwasserkanal zu vermeiden, wird empfohlen, die Hausanschlussleitung mit einem Rückschlagventil zu versehen.

3.9. Artenschutz

3.9.1. 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 Musertext 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, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). 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 Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

3.9.2. Für die Bautätigkeiten zur Errichtung des Plangebietes ist die Beachtung der Bauzeitenregelungen und Gehölzschnittmaßnahmen entsprechend dem Landesgesetz erforderlich (Gehölzschnitt bzw. Baumfällung und Baufeldräumung nur zwischen dem 1.10. und dem 28./29.2.).

3.9.3. Zum Ausgleich der bestehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und den Star wird die Anlage von 10 Fledermauskästen (unterschiedliche Typen und Größen) und 5 Starenkästen im Bereich der südlichen und westlichen Bereiche der Lärmschutzeinrichtung (türmabgewandte Seiten) empfohlen. Starenkästen sollten im Norden (Bereich Am Hangkamp) angeordnet werden.

Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 576

Nebenzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 576
Art der baulichen Nutzung im Baugebiet WA 9 bei Eintritt bestimmter Umstände (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.9.2 und 1.10.2)

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 576

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- (12) – Geschossflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- WA1 – Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1.)
- FH 9,50 m – Firsthöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3.1.)
- GH 10,00 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Nr.1.3.1.)

Bauweise

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr.1.4.)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 45° – Dachneigung, als Höchstmaß
- Hauptfirstrichtung

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten)

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Getrennter Rad- und Gehweg
- Fußgängerbereich

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

- privat – Private Grünflächen
- öffentlich – Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Naturerfahrungsraum
- Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Ga – Flächen für Garagen
- Cp – Flächen für Carports
- GSt – Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
- Lärmschutzwand – Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.9.1.)
- L1 / L1-2 / L2 – Kennziffer/Gliederung der Lärmschutzwand

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- (L DG) LPB III / (T DG) LPB IV – Abgrenzung der Teilbereiche mit Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9.2.)

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- GFL / AE – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F und Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
- E – Mit Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Erschließungsträger E (schmale Fläche)
- Vorgarten – Vorgartenbereich (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.6.4., 1.8.3., 2.1.2., 2.1.4.)
- 65,40 m – Bezugshöhe (in m üNHN)
- 65,54 m – geplante Höhen (in m ü NHN)

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücke)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Gebäude, Entwässerungsfunktion)
- S – Vorgeschlagener Baumstandort

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung