

Änderungsübersicht

zum erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straße

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|--|---|
| <p>1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>1.1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1.1. In den als Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA8) festgesetzten Baugebieten 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).</p> <p>1.1.2. In den Baugebieten WA1 und WA4 bis WA7 sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).</p> <p>1.2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1.2.1. In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche, als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die festgesetzten privaten Er-</p> | <p>1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>1.1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1.1. Das Allgemeine Wohngebiet ist in die Baugebiete WA 1 bis WA 10 gegliedert. In den als Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA8) festgesetzten Baugebieten 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).</p> <p>1.1.2. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 und WA4 bis WA7 sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).</p> <p>1.2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1.2.1. In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die einem Grundstück zugeord-</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|---|
| <p>schließungsflächen (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).</p> <p>1.2.2. In den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 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 0,7 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>1.3. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>1.3.1. In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (AH max. und FH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als AH max. gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika des Flachdachs bzw. die Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses und als FH max. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden.</p> <p>Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (AH max. und FH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienende, Verkehrsfläche 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</p> | <p>neten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten privaten Verkehrsflächen Erschließungsflächen (GFL-AE) 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).</p> <p>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).</p> <p>1.3. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>1.3.1. In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (AH max. und FH max.) 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 AH max. Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Attika Oberkante des Flachdachs bzw. die Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses und als FH max. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser. Doppel- und Reihenhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden.</p> <p>Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist Bauhö-</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|--|
| <p>benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).</p> <p>1.3.2. In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.</p> <p>Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienende, Verkehrsfläche 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 Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>1.4.1. Für die Baugebiete WA1, WA5 und WA7 ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt.</p> <p>Gebäude mit bereichsweiser Festsetzung Flachdach (FD) sind zweigeschossig einseitig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze her-</p> | <p>hen (AH max. und FH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden dienende, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Gebäude bzw. die Gebäudeeinheit Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Höhen Höhenangaben 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).</p> <p style="text-align: center;">– entfällt –</p> <p>1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>1.4.1. Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 9 WA1, WA5 und WA7 ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt.</p> |

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|---|---|
| <p>anzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude eingeschossig ohne Grenzabstand zu errichten. Für die darüber liegenden Vollgeschosse ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Endgrundstücken kann, zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der anschließenden grenzständigen Bebauung, einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.</p> <p>Gebäude mit bereichsweiser Festsetzung Satteldach (SD) sind ein- bis zweigeschossig mit Satteldach, traufständig, einseitig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude eingeschossig mit Flachdach (Anbau) ohne Grenzabstand zu errichten. Für die darüber liegenden Vollgeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Endgrundstücken kann, zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der anschließenden grenzständigen Bebauung, einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.</p> <p>Entsprechend den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen sind Gebäudezeilen mit mehr als 50 m zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO).</p> | <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> </div> <p><i>Abb. 1 Darstellung der abweichenden Bauweise für Gebäude mit Satteldach – ohne Maßstab</i></p> <p>Gebäude im Baugebiet WA 1 und WA 2 sind ohne Grenzabstand ein- bis zweigeschossig mit Satteldach, traufständig eingeschossig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude nördliche und eingeschossig mit Flachdach (Anbau) ohne Grenzabstand zu errichten. an die südliche Grundstücksgrenze heranzubauen (siehe Abb. 1). Für Obergeschosse die darüber liegenden Vollgeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> </div> <p><i>Abb. 2 Darstellung der abweichenden Bauweise für Gebäude mit Flachdach – ohne Maßstab</i></p> <p>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</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>1.5. Nebenanlagen, ruhender Verkehr</p> <p>1.5.1. In allen Baugebieten ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von ebenerdigen Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6</p> | <p>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. Bei Endgrundstücken kann, zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der anschließenden grenzständigen Bebauung, einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.</p> <p>Endgrundstücke weichen, entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, einseitig von der grenzständigen Bebauung ab Entsprechend den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen sind Gebäudezeilen mit mehr als 50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO).</p> <p>1.5. Breite der Baugrundstücke</p> <p>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).</p> <p>1.6. 4.5. Stellplätze und Nebenanlagen</p> <p>1.6.1. 4.5.1. Oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind in allen Baugebieten ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von ebenerdigen Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen und oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuläs-</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|--|
| <p>BauNVO).</p> <p>1.5.2. Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich in den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).</p> <p>1.5.3. In allen Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>1.5.4. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Baugebieten WA1 und WA4 bis WA7 dürfen Nebenanlagen pro Gebäude eine Grundfläche von maximal 10 m² nicht überschreiten.</p> <p>In den Vorgartenbereichen (Definition siehe 2.1) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO).</p> | <p>sig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>1.6.2. 1.5.2. Die Errichtung von Tiefgaragen sind ist ausschließlich in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 10 WA2, WA3 und WA8 zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).</p> <p>1.6.3. 1.5.3. In allen Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind in allen Baugebieten nur in den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind auch überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>1.6.4. 1.5.4. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen sind in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) hinter der Einfriedung des Grundstückes errichtet werden zu errichten. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 9 WA1 und WA4 bis WA7 dürfen Nebenanlagen pro Gebäude eine Grundfläche von maximal 10 m² nicht überschreiten.</p> <p>In den Vorgartenbereichen (Definition siehe 2.1) (Definition siehe 2.1) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und/oder, 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</p> |

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">– neu –</p> | <p>§ 14 Abs. 1 BauNVO).</p> <p>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).</p> <p>1.7. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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).</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>1.6. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</p> <p>1.6.1. In den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 sind Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünzte Fläche zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).</p> | <p>1.7.5. Zur Erfüllung der Pflicht nach 0 - 0 kann die Dachfläche auch an Dritte verpachtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>1.7.6. Von den Festsetzungen 0 - 0 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).</p> <p>1.8. 1-6. Freiflächen und Begrünung</p> <p>1.8.1. 1.6.1. In den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 sind Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünzte Fläche zu unterhalten 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 begrünzte Flächen zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|--|
| <p>1.6.2. Im Geltungsbereich ist die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche, beidseitig der geplanten Lärmschutzwände L1, L1-2 und L2, mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).</p> <p>1.6.3. Für die festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GST) ist je angefangener sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen oder in dem zugeordneten Baugebiet 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. 25 a und b BauGB).</p> <p>1.6.4. Im Geltungsbereich sind, außerhalb der über Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche, die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).</p> | <p>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).</p> <p>1.8.5. 1.6.2. Im Geltungsbereich ist Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche – beidseitig der Lärmschutzwand – ist, beidseitig der geplanten Lärmschutzwände L1, L1-2 und L2, mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).</p> <p>1.8.4. 1.6.3. Für die festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GST) ist je angefangener sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen oder in dem zugeordneten Baugebiet 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).</p> <p>1.8.2. 1.6.4. Im Geltungsbereich sind, außerhalb der über Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche, die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen 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.</p> |

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>1.7. (aktiver und passiver) Schallschutz</p> <p>1.7.1. Im Plangebiet ist die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung, in Kombination aus Lärmschutzwänden und einem Lärmschutzwall (L1, L1-2, L2), in einer Gesamtlänge von rd. 275 m in den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) und Höhenabstaffelung mit einem Bauschalldämm-Maß (R'_w) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen auszuführen. Die Lärmschutzwände sind mit einem Material von mindestens 10 kg / m² Flächengewicht zu befüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> | <p>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).</p> <p>1.8.3. Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind als bepflanztter 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 Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Abweichungen sind nur für zulässige oberirdische 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).</p> <p>1.9. 4.7. (Aktiver und passiver) Schallschutz</p> <p>1.9.1. 4.7.1. Im Plangebiet ist die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung, in Kombination aus Lärmschutzwänden (L1, L1-2) und einem Lärmschutzwall (L1, L1-2, L2), und einer Kombination aus Lärmschutzwand und -wand (L2), in einer Gesamtlänge von rund 275 m, in den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und Höhenabstaffelung mit einem Bauschalldämm-Maß (R'_w) von mindestens 25 dB, ohne Aufweisung von Lücken, Öffnungen auszuführen. Die Lärmschutzwände sind mit einem Material von mindestens 10 kg/m² Flächengewicht zu befüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> |

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|--|---|
| <p>1.7.2. Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Teilbereichen mit passivem Lärmschutz – LPB III = maßgeblichen Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A); LPB IV = maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A); LPB V = maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A) – gekennzeichneten Bereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume – Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauO NRW–, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ gemäß den nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden. Die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w, res}$) sind unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/8) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche zu erfüllen.</p> <p>Für Aufenthaltsräume, die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, gelten vom Plan abweichende Lärmpegelbereiche. An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, können entsprechend dem resultierenden Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) für den LBP III dimensioniert werden.</p> | <p>1.9.2. 1.7.2. Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Teilbereichen mit passivem Lärmschutz gekennzeichneten Bereiche (LPB III = maßgeblichen Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A); LPB IV = 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)) gekennzeichneten Bereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den zum nicht nur zum 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-1606-02/810; lückenhafte Lärmschutzwand) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche zu erfüllen.</p> <p>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.</p> <p>Für Aufenthaltsräume, die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, gelten vom Plan abweichende Lärmpegelbereiche An den Bau-</p> |

| <p style="text-align: center;">Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p style="text-align: center;">Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|--|
| <p>1.7.3. 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).</p> <p>1.7.4. Ausnahmen von den Festsetzungen 1.7.1. – 1.7.3. 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 1.7.2. 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 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> <p>1.8. Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände</p> <p>Die in allen Baugebieten festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die Lärmschutzanlagen zur Aldruper Straße und Bahntrasse, L1 bis L3, in ihrer lärmabschirmenden Wirkung durchgehend und in den festgesetzten Höhen baulich fertig gestellt sind.</p> | <p>fenstern tritt am Tag ein maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) — LPB III — auf. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, können entsprechend dem resultierenden Schalldämm-Maß (R_{wres}) für den LBP III dimensioniert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> <p>1.9.3. 1.7.3. 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).</p> <p>1.9.4. 1.7.4. Ausnahmen von den Festsetzungen 1.9.1. – 1.9.3. 1.7.1. – 1.7.3. 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. 1.7.2. 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 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> <p>1.10. 1.8. Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen</p> <p>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</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|---|
| <p>Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Satz 1 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018)</p> <p>2.1. Vorgartenbereich</p> | <p>maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche durch Umsetzung der im Schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzanlagen hergestellt zur Aldruper Straße und Bahntrasse, L1 bis L3, in ihrer lärmabschirmenden Wirkung durchgehend und in den festgesetzten Höhen baulich fertig gestellt sind.</p> <p>Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Absatz Satz 1 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).</p> <p>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.</p> <p>Mit Eintritt der Bedingungen nach Absatz 1 kann das Allgemeine Wohngebiet entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan entwickelt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).</p> <p>Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)</p> <p style="text-align: center;">– entfällt –</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|--|
| <p>Im Geltungsbereich ist als "Vorgartenbereich" die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrs- / Erschließungsfläche (GFL-AE) gelegene Fläche definiert. Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, Zufahren, Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>2.2. Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen</p> <p>2.2.1. Grundstückseinfriedung</p> <p>In allen Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen in "Vorgartenbereichen" ausschließlich als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.</p> <p>Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als 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.</p> <p>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 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.</p> <p>2.2.2. Fassaden von Garagen und Nebenanlagen</p> | <p>2.1. 2.2. Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen</p> <p>2.1.1. 2.2.1. Grundstückseinfriedung</p> <p>In allen Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.</p> <p>Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen entweder in blickdurchlässiger Form (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als 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.</p> <p>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.</p> <p>2.1.2. 2.2.2. Fassaden von Garagen und Nebenanlagen</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|--|
| <p>In allen Baugebieten sind Fassaden von Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, zu begrünen.</p> <p>2.2.3. Anlagen für Abfallbehälter</p> <p>In allen Baugebieten sind Anlagen für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen (siehe 2.1) von drei Seiten mit Sträuchern und / oder Hecken zu umpflanzen oder mit begrüntem Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzugrünen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz-, Beton- oder Steinverkleidung zulässig.</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>2.3. Dachformen und Dachneigung</p> <p>In allen Baugebieten sind entsprechend der bereichsweisen Festsetzung für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.</p> <p>Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe auszubilden.</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> | <p>In allen Baugebieten sind Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, sind zu begrünen.</p> <p>2.1.3. 2.2.3. Anlagen für Abfallbehälter</p> <p>In allen Baugebieten den Vorgartenbereichen sind Anlagen für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen (siehe 2.1) von drei Seiten mit Sträuchern und/oder Hecken zu umpflanzen oder mit begrüntem Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzugrünen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz-, Beton- oder Steinverkleidung zulässig.</p> <p>2.2. Dachflächen und Dachaufbauten</p> <p>2.2.1. 2.3. Dachformen und Dachneigung</p> <p>In allen Baugebieten sind Entsprechend der bereichsweisen Festsetzung sind für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.</p> <p>Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe auszubilden. Hausgruppen sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.</p> <p>2.2.2. Dacheindeckung</p> <p>Satteldächer sind in einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Technische</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|---|
| <p>2.4. Dachgauben und Dachaufbauten</p> <p>In allen Baugebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten unzulässig.</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>2.5. Fassadenmaterial und -farbe</p> <p>Im Geltungsbereich sind als Hauptmaterial für die Fassaden ausschließlich Klinker und Putz zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- und / oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> | <p>Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von Satz 1 ausgenommen.</p> <p>2.2.3. 2.4. Dachgauben und Dachaufbauten</p> <p>Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.</p> <p>2.2.4. Dachterrassen</p> <p>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.</p> <p>2.3. 2.5. Fassadenmaterial und -farbe</p> <p>2.3.1. Hauptbaukörper</p> <p>Im Geltungsbereich sind als Hauptmaterial für Die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich mit Klinker, Klinkerriemchen oder Putz auszuführen zulässig. Die Kombination aus Putz und Klinker an einem Gebäude ist zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- und/oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele sowie Fassadenplatten verwendet werden. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden.</p> <p>2.3.2. Garagen</p> <p>Garagen sind dem Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.</p> |

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|---|--|
| <p>3. Hinweise</p> <p>3.1. Städtebaulicher Vertrag</p> <p>Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).</p> <p>3.2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften</p> <p>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.</p> <p>3.3. Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich</p> <p>Die westlich des Fahrbahnverlaufs der Aldruper Straße (L 587 / ehem. B 219) – außerhalb des Geltungsbereiches – nachrichtlich dargestellte und mit L3 bezeichnete Lärmschutzwand ist in einer Länge von rd. 150 m in der zeichnerisch aufgezeigten Höhe mit einem Bauschalldämm-Maß (R'wres) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen. Die Lärmschutzwand ist insbesondere in Bezug auf die Gründung und Statik sowie Böschungsneigung und -</p> | <p>3. Hinweise</p> <p>3.1. Städtebaulicher Vertrag</p> <p>Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).</p> <p>3.2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften</p> <p>Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum 'Planen und Bauen' 'Planen - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.</p> <p>3.3. Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs</p> <p>Die westlich des Fahrbahnverlaufs der planfestgestellten Landesstraße 587 (Aldruper Straße) Aldruper Straße (L 587 / ehem. B 219) – außerhalb des Geltungsbereiches – geplante Lärmschutzwand ist entsprechend den mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Planungen (Länge, Höhe, Gründung, Statik, Böschungsneigung und -gestaltung) als übergeordnete Straßenbaumaßnahme herzustellen nachrichtlich dargestellte und mit L3 bezeichnete Lärmschutzwand ist in einer Länge von rd. 150 m in der zeichnerisch aufgezeigten Höhe mit einem Bau-</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|--|
| <p>gestaltung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen. Der Verkehr auf der L 587 darf weder behindert noch gefährdet werden, die Standsicherheit der Lärmschutzwand ist auf Dauer zu gewährleisten</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>3.4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich – Externe Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und</p> | <p>schalldämm-Maß (R_{wres}) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen. Die Lärmschutzwand ist insbesondere in Bezug auf die Gründung und Statik sowie Böschungsneigung und -gestaltung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen. Der Verkehr auf der L 587 darf weder behindert noch gefährdet werden, die Standsicherheit der Lärmschutzwand ist auf Dauer zu gewährleisten.</p> <p>3.4. Belange der Bahnanlage</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3.5. 3.4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich – Externe Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und</p> |

| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
|--|--|
| <p>Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 576 „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße“ mit insgesamt 33.955,25 Biotopwertepunkten sowie der direkte Ausgleich zur Kompensation der Beeinflussung der bestehenden Kompensationsfläche mit insgesamt 3.732 Biotopwertepunkten erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereiches liegende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Holz Familien Gbr.</p> <p>*Bebauungsplan Nr. 569 „südlich Markweg“</p> <p>Gemarkung Münster, Flur 123, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 569</p> <p>Ausgleich von 33.955,25 Biotopwertepunkten</p> <p>Maßnahmen Konversion 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 strukturieren Ortsrandeingrünung.</p> <p>*Kompensationsfläche Vennheideweg</p> <p>Kompensationsflächenkataster der Stadt Münster Nr. 21014</p> <p>Gemarkung Münster, Flur 192, Flurstück 112 und Gemarkung Hiltrup, Flur 001, Flurstück 486</p> <p>Ausgleich von 3.732 Biotopwertepunkten</p> <p>Maßnahmen Entwicklung und Umsetzung von extensiv genutztem Feuchtgrünland, einer naturnahe Gestaltung des Grabens, der Anlage von Feuchtmulden, der Anlage von Gehölzflächen und der Pflanzung</p> | <p>Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 576 „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße“ mit insgesamt 33.955,25 28.806,56 Biotopwertepunkten sowie der direkte Ausgleich zur Kompensation der Beeinflussung der bestehenden Kompensationsfläche mit insgesamt 3.732 3.730,88 Biotopwertepunkten erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereiches liegende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Holz Familien Gbr.</p> <p>*Bebauungsplan Nr. 569 „südlich Markweg“</p> <p>Gemarkung Münster, Flur 123, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 569</p> <p>Ausgleich von 33.955,25 28.806,56 Biotopwertepunkten</p> <p>Maßnahmen Konversion 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 strukturieren Ortsrandeingrünung.</p> <p>*Kompensationsfläche Vennheideweg</p> <p>Die Kompensationsfläche ist Bestandteil des Ökokonto „Vennheide“ der Firma Holz aus Emsdetten. Die beanspruchten Biotopwertepunkte werden aus dem Ökokonto abgebucht. Kompensationsflächenkataster der Stadt Münster Nr. 21014</p> <p>Gemarkung Münster, Flur 192, Flurstück 112 und Gemarkung Hiltrup, Flur 001, Flurstück 486</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|--|
| <p>von Einzelbäumen mit einem Überschuss von insgesamt 19.507 Biotopwertepunkten.</p> <p>3.5. Bodendenkmale</p> <p>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).</p> | <p>Ausgleich von 3.730,88 3.732 Biotopwertepunkten</p> <p>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 19.507 Biotopwertepunkten.</p> <p>3.6. 3.5. Bodendenkmale</p> <p>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). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).</p> <p>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, Sentrufer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</p> <p>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.</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|---|--|
| <p>3.6. Kampfmittel</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p>3.7. Artenschutz</p> <p>Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für</p> | <p>3.7. 3.6. Kampfmittel</p> <p>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.</p> <p>3.8. Empfehlungen zum Schutz vor Starkregenereignissen</p> <p>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.</p> <p>Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (z. B. Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen).</p> <p>3.8.2. Um Schäden durch Rückstau aus dem öffentlichen Mischwasserkanal zu vermeiden, wird empfohlen, die Hausanschlussleitung mit einem Rückschlagventil zu versehen.</p> <p>3.9. 3.7. Artenschutz</p> <p>3.9.1. Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums</p> |

| <p>Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019</p> | <p>Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023</p> |
|--|---|
| <p>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:</p> <p>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 Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> <p style="text-align: center;">– neu –</p> | <p>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:</p> <p>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, Kammolch, 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.</p> <p>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.).</p> <p>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 (lärmabgewandte Seiten) empfohlen. Starenkästen sollten im Norden (Bereich Am</p> |

| | |
|---|---|
| Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 | Planungsstand: Veröffentlichung des erneut geänderten Entwurfs vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 |
| | Hangkamp) angeordnet werden. |