1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Zulässigkeit der baulichen Nutzung

1.1.1. Die in der Planzeichnung innerhalb des abgegrenzten Planfeststellungsbereichs der B 51 festgesetzten Nutzungen und ihre Erstellung sind erst nach Abschluss des Ausbaus der Bundesstraße 51 und deren Inverkehrnahme zulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.1.2. Gebäude mit Wohnnutzungen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand an der B 51 fertiggestellt wurde. Ausnahmsweise können Wohnnutzungen vor vollständiger Herstellung der festgesetzten Lärmschutzwand an der B 51 zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns für die geplante Nutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.2. Art der baulichen Nutzung

1.2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Maß der baulichen Nutzung

1.3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je freistehendem Einzelhaus / je Doppelhaushälfte / je Reihenhausscheibe begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3.2. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl (GRZ) der Reihenmittelhäuser bis zu 0,5 betragen, um die geforderte profilgleiche Errichtung mit den Nachbarhäusern einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO, siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2.1.3).

1.3.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 sind Gebäude in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 70 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bis zu 3 m durch Terrassen ist zulässig. Dies gilt auch für überdachte Terrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.5. Höhe baulicher Anlagen

1.5.1. Die maximalen Gebäudehöhen - als Attikahöhen (OK) der Flachdachgebäude bzw. als First- und Traufhöhen (FH, TH) der Gebäude mit geneigten Dächern - sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung (in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.5.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch haustechnische Anlagen, Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten für Treppenhäuser und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 1,00 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind zu allen Seiten um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.6. Nebenanlagen

1.6.1. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese außerhalb der Vorgärten liegen (Definition Vorgarten siehe Hinweis Nr. 3.3).(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Beschränkung bezieht sich nicht auf Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen.

1.6.2. Alle Nebenanlagen außerhalb der Baufenster sind in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 2,30 m zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.6.3. Nebenanlagen müssen zu allen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.6.4. Die Grundfläche der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf je Einfamilienhaus, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe 10 m² nicht überschreiten. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO 20 m² pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.7. Garagen und Carports, Stellplätze

1.7.1. Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Stellplätze zusätzlich auch im Vorgartenbereich zulässig (Definition Vorgarten siehe Hinweis Nr. 3.3).(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.7.2. Carports und Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.7.3. Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8 nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und der überbaubaren Grundstücksflächen; Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.7.4. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kronenbereiche von Bestandsbäumen dürfen nicht unterbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.7.5. Nicht überdachte Stellplätze sowie die privaten Erschließungsflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrten, sofern eine versickerungsfähige Ausführung aus technischen Gründen nicht möglich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.8. Begrünung und Pflanzmaßnahmen

1.8.1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Die topographischen Höhenlagen am Baumstandort sind zu erhalten. Alternativ ist ein fachgerechter Stamm- und Wurzelschutz vorzunehmen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen gem. Pflanzliste 1 (siehe Hinweis Nr. 3.8) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.8.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung von Haupt- und Nebengebäuden mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und dauerhaft mit Gräsern, Sedum-Arten oder Wildkräutern mindestens extensiv zu bepflanzen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in Kombination ebenfalls zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Abfallbehälter einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten und nicht für die Erschließung bzw. als Platzfläche erforderlichen Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Schotter-, Stein- und Kiesmaterialien als Substrat ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB).

1.8.5. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder als Terrassen bzw. Zuwegungen genutzt werden, mit mindestens 0,5 m Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.6. Im Bereich privater Stellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB). Es sind nur Pflanzen der Pflanzliste 1 (siehe Hinweis Nr. 3.8) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.7. Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 25 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Es sind nur Pflanzen der Pflanzliste 1 (siehe Hinweis Nr. 3.8) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung M1 ist als Streuobstwiese mit mindestens 45 Obstbaumhochstämmen zu entwickeln. Es sind nur Arten und Sorten der Pflanzliste 2 (siehe Hinweis Nr. 3.9) zu verwenden. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt flächendeckend durch die Anlage einer artenreichen Wiese aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) mit mind. 30 % Krautanteil. Die Pflege erfolgt extensiv in Form aber ein- bis zweischürigen Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

1.8.9. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung M2 ist mit gebietseigenen Gehölzen aus dem Produktionsraum 1 - Nordwestdeutsches Tiefland - gemäß Pflanzliste 3 (siehe Hinweis Nr. 3.10) auf 2/3 der Fläche im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m mit Heistern und verpflanzten Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Gehölzfläche 15 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 (siehe Hinweis Nr. 3.8) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in mehreren Gruppen zu pflanzen. In den nicht bepflanzten Bereichen erfolgt die Begrünung durch die Anlage einer artenreichen Wiese aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) mit mind. 30 % Krautanteil. Die Pflege erfolgt extensiv in Form einer zweischürigen Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

1.8.10. Innerhalb der mit PG1 gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen ist eine freiwachsende oder geschnittene Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (Mindestqualität: Heister, 2xv) zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig im Pflanzabstand von 1,0 m auszuführen. Es sind nur Pflanzen der Pflanzliste 3 (siehe Hinweis Nr. 3.10) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8.11. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet.

Das Eingriffsverhältnis Bebauung / Verkehrsflächen beträgt ca. 77,9 % / 22,1 % (§ 9 Abs. 1a BauGB).

1.9. Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

1.9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden ist je Wohneinheit eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) zu installieren. Bei Nichtwohngebäuden ist eine Anlage zur Solarenergierzeugung mit einer Gesamtfläche von mind. 50 % der gesamten Gebäudegrundfläche (bebaute Fläche BF 1 nach DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung) zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

1.10. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses

1.10.1. In den Allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Eine gedrosselte Ableitung zum Beispiel durch Rückhaltung in einer Zisterne ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.11. Immissionsschutz

1.11.1. In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich III	=	maßgeblicher Außenlärm bis 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV	=	maßgeblicher Außenlärm bis 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V	=	maßgeblicher Außenlärm bis 75 dB(A)
Lärmpegelbereich VI	=	maßgeblicher Außenlärm > 75 dB(A)

Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten folgende Regelung: Bei offener Bebauung darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der Außenlärmpegel um 10 dB(A) gemindert werden.

1.11.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.11.3. Offene Balkone und (Dach-) Terrassen oberhalb des Erdgeschosses dürfen in den mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von über 62 dB(A) tags gekennzeichneten Bereichen nicht errichtet werden, wenn diese nicht mit zusätzlichen, aktiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude ausgerüstet werden. Darunter fallen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper, Wände oder Hindernisse am Gebäude, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämmmaß Rw ≥ 25 dB(A)) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.11.4. Sollte im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.11.5. Entlang der B 51 ist plangebietsseitig auf den festgesetzten Flächen für eine Lärmschutzwand eine 5,50 m hohe (bezogen auf die Gradiente der B 51) Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist ab einer Höhe von 3,00 m in Richtung B 51 überkragend auszuführen. Die Wandoberfläche ist in Richtung B 51 hochabsorbierend auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

2.1. Fassadenmaterialien und Farben

2.1.1. Die Hauptanlagen sind nur als Klinkerbauten in roter / rotbrauner Farbgebung (RAL Nr. 3000, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032, 3033), bzw. nur als Putzbauten in weißer / beiger Farbgebung (RAL Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9003, 9010) zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

2.1.2. Reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

2.1.3. Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, das heißt mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht, gleicher Firsthöhe, gleicher Dachneigung zu errichten - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auch einheitlich in Material und Farbe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

2.2. Dächer

2.2.1. Ortgang- und Dachüberstände sind für Gebäude mit Flachdach unzulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

2.2.2. Die Dacheindeckung von Satteldächern ist nur in roter / rotbrauner Farbgebung (RAL Nr. 3000, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032, 3033) bzw. hell- / mittelgrauer Farbgebung (RAL-Nr. 7000, 7001, 7004, 7005, 7009, 7012, 7023, 7030, 7038, 7040, 7044, 7048) zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

2.2.3. Reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

2.3. Einfriedungen

2.3.1. An Verkehrsflächen angrenzende Grundstückseinfriedungen sind nur in Verbindung mit einer der Verkehrsfläche zugewandten mindestens gleichhohen Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Es sind nur Pflanzen der Pflanzliste 3 (siehe Hinweis Nr. 3.10) zulässig. Diese sowie dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen die Einfriedungen für die Außenbereiche von Kindertagesstätten bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018).

2.4. Wärmepumpen

2.4.1. Die Installation von Wärmepumpen ist im Bereich des Vorgartens (Definition Vorgarten siehe Hinweis Nr. 3.3), auf Erkern, Gauben, sowie auf Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 8 nicht zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

3. Hinweise

3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.2 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

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 (Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen).

3.3 Definition Vorgarten

Der Vorgarten wird definiert als Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Baugrenze. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Baugrenze des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

3.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erlaubnispflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. §§ 15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgeregelungen) zu beachten; dementsprechend sind die Untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt unverzüglich zu informieren.

3.5 Kampfmittel

Für das Plangebiet sind Kriegsbeeinflussungen erkennbar. Bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen ist eine systematische Absuche der zu bebauenden Grundflächen und ausgehobener Baugruben erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass geplante Ramm-/ Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z.B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründungen, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) unterzogen werden müssen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 589 mit insgesamt 158.343 Werteinheiten (nach Abzug der gebietsinternen Maßnahmen) erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen bzw. Ökokonten:

- Anlage von Extensivgrünland auf 17.480 m² (Fs. 2 tlw., Flur 133, Gemarkung Münster)
- Anlage eines blütenreichen Saumstreifens auf 380 m² (Fs. 97 tlw., Flur 132, Gemarkung Münster)
- Aufforstung eines naturnahen, standortgerechten Laubwaldes mit gestuftem Waldsaum auf 15.810 m² (Fs. 97 tlw., Flur 132, Gemarkung Münster)
- Aufforstung eines naturnahen, standortgerechten Laubwaldes mit gestuftem Waldsaum auf 1.090 m² (Fs. 200 tlw., Flur 133, Gemarkung Münster)
- Aufforstung eines naturnahen, standortgerechten Laubwaldes mit gestuftem Waldsaum auf 6.170 m² (Fs. 290 tlw & 399 tlw., Flur 7, Gemarkung Amelsbüren)
- Ökokonto K09024 - Umwandlung von Acker zu Laubwald auf 10.803 m² (Fs. 109, Flur 16, Gemarkung St. Mauritz)
- Städtische Ausgleichsfläche K02054 - Umwandlung von Intensivgrünland zu Laubwald auf 3.816 m² (Fs. 249, Flur 57, Gemarkung St. Mauritz)

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und Fledermäusen sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Beseitigung) nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 31.01. durchzuführen.

Die baufälligen Gebäude im Plangebiet können als Winterquartiere für Fledermäuse dienen. Der Abriss von Gebäuden ist daher nur in der Zeit vom 15.04. bis zum 15.09. durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Erdkröten ist in der Zeit vom 01.04. bis zum 30.09. das Baufeld durch einen Amphibienschutzzaun vor dem Eindringen von Kröten zu sichern.

Zur Vermeidung des Verlusts von Leitlinien sind die westliche und nördliche Plangebietsgrenze als Dunkelraum zu erhalten und vor Beleuchtung zu schützen. Beleuchtung im Plangebiet ist fledermausfreundlich herzustellen.

Es sind insgesamt insgesamt 25 Fledermausersatzquartiere, 3 Waldkauznisthilfe und 3 Starennisthilfen zu installieren.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor Baubeginn funktionsfähig herzustellen.

Alle genannten Arbeiten sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

3.8 Pflanzliste 1 - Mittelkronige Bäume zur Straßen- und Stellplatzbegrünung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus laevigata	'Pauls Scarlet' Rotdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere		

3.9 Pflanzliste 2 - Obstgehölze

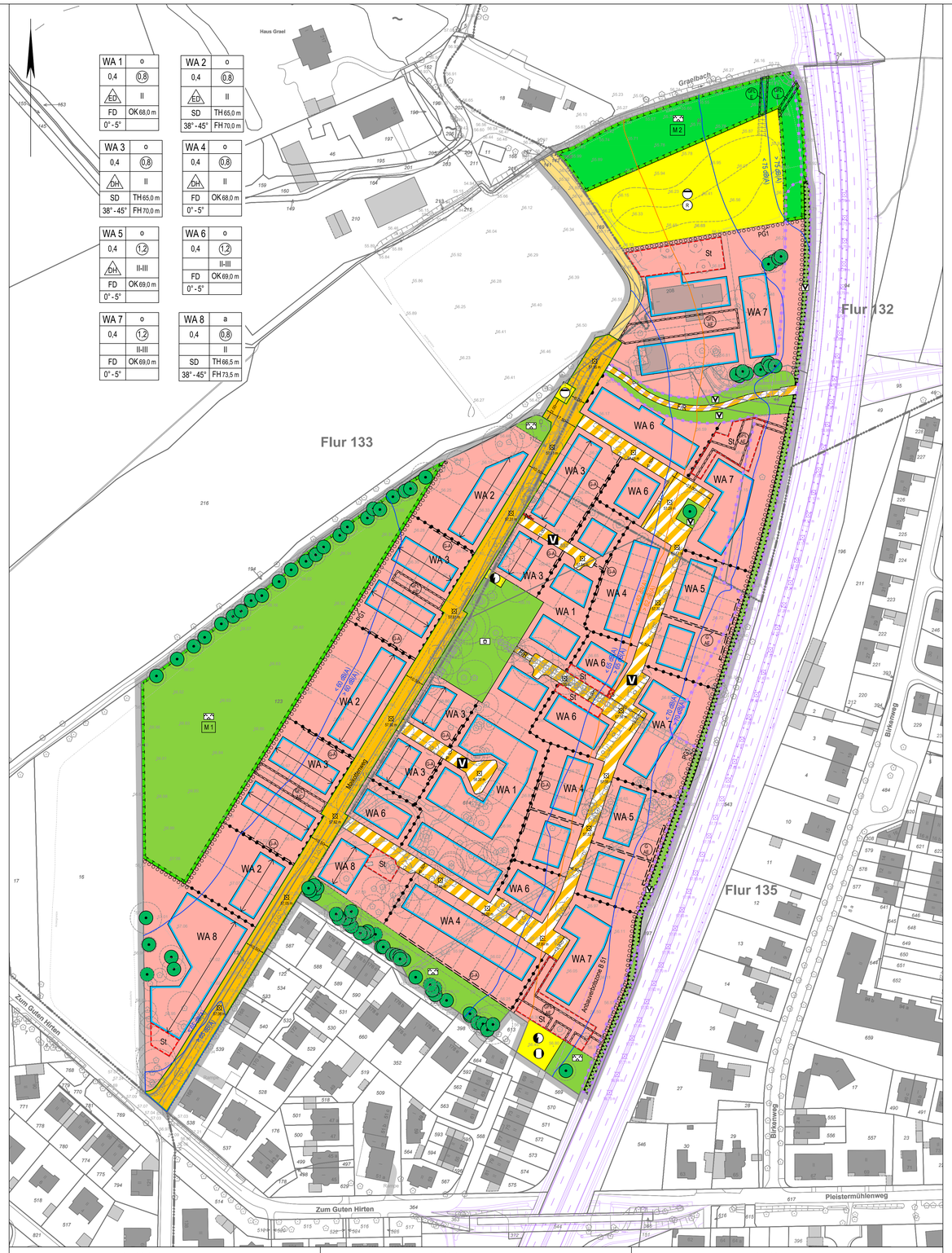
Malus Apfel - in den Sorten: Weißer Klarapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, James Grieve, Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel

Pyrus communis Birne - in den Sorten: Gute Graue, Gelerts Butterbirne, Conference, Gute Luise, Speckbirne

Prunus Pflaume - in den Sorten: Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, Große Grüne Reneklode

3.10 Pflanzliste 3 - Gehölze

Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Frangula rhamnus	Faulbaum	Salix alba	Silber-Weide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Salix caprea	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		



Farbgebung rot/rotbraun - RAL CLASSIC

RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 3032 Perlrubinrot
RAL 3003 Rubinrot	RAL 3013 Tomatenrot	RAL 3033 Perlrosa
RAL 3005 Weinrot	RAL 3016 Korallenrot	
RAL 3009 Oxidrot	RAL 3031 Orientrot	

Farbgebung weiß/beige - RAL CLASSIC

RAL 1000 Grünbeige	RAL 1014 Elfenbein	RAL 9010 Reinweiß
RAL 1001 Beige	RAL 1015 Hellelfenbein	
RAL 1002 Sandgelb	RAL 9001 Cremeweiß	
RAL 1013 Perlweiß	RAL 9003 Signalweiß	

Farbgebung hell / mittelgrau - RAL CLASSIC

RAL 7000 Fehgrau	RAL 7009 Grüngrau	RAL 7038 Achatgrau
RAL 7001 Silbergrau	RAL 7012 Basaltgrau	RAL 7040 Fenstergrau
RAL 7004 Signalgrau	RAL 7023 Betongrau	RAL 7044 Seidengrau
RAL 7005 Mausgrau	RAL 7030 Steingrau	RAL 7048 Perlmausgrau

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 589

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 1 — Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen bzw. Nutzungsschablonen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- TH 65,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß (in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN 2016)
- FH 70,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß (in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016)
- OK 68,0 m — Oberkante Attika, als Höchstmaß (in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN 2016)

Bauweise

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- 38°- 45° — Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
- Hauptfirstrichtung

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R — Fuß-/Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität
- Wärmeversorgung
- Abwasser/Regenwasser
- R — Regenrückhaltebecken

Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- P — Spielplatz
- V — Verkehrsgrün

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M1 — Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Hecken "PG1"

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhaltung von Bäumen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St — Flächen für Stellplätze
- As — Flächen für Abfallsammelplätze

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

- Lärmschutzwand, 5,50 m Höhe über Gradiente B 51
- 62 dB(A) tags / 47 dB(A) nachts — Äquivalenter Dauerschallpegel 62 dB(A) tags (siehe textl. Festsetzungen)
- > 70 dB(A) / > 75 dB(A) — Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1/18 (siehe textl. Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
- Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotszone Bundesstraße 51 (20 m)
- Planfeststellungsbereich B 51
- 36,00 m — geplante Gradiente der B 51 (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN 2016)
- geplanter Ausbau B 51

Hinweise

- Vorschläge zu Grundstücksgrenzen und Aufteilungen bzw. Baumpflanzungen im Straßenraum
- 37,00 m — geplante Gradientenhöhe der Verkehrsflächen (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN 2016)
- 14,00 — Strecke in Metern

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Einmessung Bestandsbaum (Kronendurchmesser)
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- 56,70 m — Bestandshöhen (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN 2016)
- Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **