Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (3) 1 BauNVO).

1.1.2 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper und die eingeschossigen Anbauten sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen.

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und dem obersten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (§ 18 (1) BauNVO).

1.1.3 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude im Bereich 1 (Hausgruppen) muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.1.4 Als untergeordnete Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen geringfügig überschreiten dürfen, sind nur Antennen und Schornsteine zugelassen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO).

1.1.5 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe der eingeschossigen Ausbauzonen überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB, siehe Festsetzung 2.2.3).

1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.2.1 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 12,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,5 m betragen (§ 9 (1) 4 i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO).

Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.3 Schallschutz

1.3.1 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen (LP) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LP III, IV

und V gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schallgedämmte Lüfter vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.3.2 Auf der Grundstücksgrenze zum Albersloher Weg (gleichzeitig Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot) ist die bestehende Lärmschutzmauer in Höhe von 2,00 m zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB, siehe Hinweis 3.5).

1.5 Soziale Wohnraumförderung

Im Bereich 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 (1) 7 BauGB).

1.6 Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Im Bereich 2 sind nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen (§ 9 (1) 8 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Gründstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in gleicher Höhe errichtet werden.

2.1.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauer, Holzzaun) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von maximal 3,0 m je Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an die Anbauten bzw. an das Gebäude zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

2.2 Dächer

2.2.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur in den rückwärtigen, südausgerichteten Dachbereichen zulässig.

Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50 % der jeweiligen Dachhälfte ausfüllen. Die Dächer der Dachgauben können in Neigung und Form vom Hauptdach abweichen.

Zum Hauptfirst und zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist jeweils mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.2.2 Bei den eingeschossigen Anbauten und den Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die vorgeschriebene Dachform gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2.2.3 Dachterrassen sind nur auf den eingeschossigen Anbauten zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Brüstungen und Umwehrungen sind in blickdichter Ausführung unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zulässig.

2.2.4 Dachüberstände dürfen nur an der Traufseite erfolgen und nicht mehr als 0,2 m betragen.

2.2.5 Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur mit hellroten, ziegelroten oder naturroten Beton- oder Tondachziegeln eingedeckt werden. Nach den RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: 2002 und 3000.

2.2.6 Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

2.2.7 Dachbegrünungen und Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

2.3 Fassaden

2.3.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes ist als Fassadenmaterial der zweigeschossigen Hauptbaukörper nur heller Putz zulässig. Nach der Übersichtskarte RAL EFFECT Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 110-1, 110-2, 110-3, 110-4, 110-5, 110-6, 120-1, 120-2, 120-3, 120-4, 120-5, 120-6, 130-1, 130-2, 130-3, 130-4, 130-5, 130-6, 140-1, 140-2, 140-3, 140-4, 140-5, 140-6, 150-1, 150-2, 150-3, 150-4,150-5, 150-6, 160-1, 160-2, 160-3, 160-4, 160-5, 160-6, 170-1, 170-2, 170-3, 170-4, 170-5, 170-6, 180-1, 180-2, 180-3, 180-4, 180-5, 180-6, 190-1, 190-2, 190-3, 190-4, 190-5, 190-6, 210-1, 210-2, 210-3, 210-4, 210-5, 210-6. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3.2 Für die Gestaltung der Außenfassaden der eingeschossigen Anbauten und der Garagen sind glänzende Materialien unzulässig.

2.4 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter im gekennzeichneten Vorgartenbereich sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

2.5 Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

3 Hinweise

3.1 Planungen im Umfeld des Bebauungsplanes

Die nördlich des Plangebiets befindlichen Flächen der ehemaligen York-Kaserne können bebaut oder anderweitig genutzt werden. Eine städtebauliche Perspektivplanung wird derzeit erarbeitet. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche der York-Kaserne kann sich für den Wiegandweg als Erschließungsstraße im Zuge der Neunutzung der Kaserne eine Änderung der Verkehrsbedeutung und/oder Verkehrsbelastung ergeben.

3.2 Energetische Sanierung von Gebäuden

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden (§ 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Stärke des Putzes an der Fassade bzw. die Anhebung der Dachhaut dürfen je nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

3.3 Denkmalschutz

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist gleichwohl die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

3.4 Einsichtnahme in Vorschriften

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

3.5 Entwässerung der Grundstücke

Rückstauebene der Kanalisation ist die Straßenoberkante vor dem anzuschließenden Grundstück. Angeschlossene Entwässerungsgegenstände der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, die tiefer als die Oberkante der Erschließungsstraße liegen, sind gegen Rückstau zu sichern (siehe städtische Entwässerungssatzung § 14, Anforderungen an die Grundstücksentwässerungs-anlagen). Es wird empfohlen, Schmutzwasser und Niederschlagswasser – soweit erforderlich – mittels einer privaten Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation zu pumpen.

Bei der Abführung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist besondere Rücksicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu nehmen.

3.6 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.7 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlastenablagerungen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.