Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 555: Angelmodde – Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße

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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Die Höhen der neu zu errichtenden und die Bestandssiedlung ergänzenden Hauptgebäude müssen sich an den östlich angrenzenden Bestandsgebäuden Zum Erlenbusch 19-35 (ungerade) in Bezug auf Trauf- und Firsthöhe orientieren. Die Traufhöhe der Neubauten darf die des Bestandes nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Neubauten darf die des Bestandes um maximal 0,60 m überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.1.3 Ausnahmsweise können die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen der Hauptgebäude im nördlichen Bereich der Siedlung (Bereich im Bebauungsplan ohne festgesetzte, eingeschossige Anbauten) zur Errichtung von maximal zweigeschossigen Anbauten überschritten werden, wenn

- die Tiefe eines Anbaus maximal 3,00 m beträgt,
- die Länge eines Anbaus maximal 10,00 m beträgt,
- die Länge aller Anbauten bei einem Gebäude 50 % der Gebäudelänge nicht überschreitet und
- die Erweiterung mindestens 1,50 m von der Gebäudeecke zurückspringt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Ruhender Verkehr

Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Stellplätze (St), Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in einer Größe von maximal 3 m Breite und 6 m Länge zulässig.

Auf den Flächen für Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig; Stellplätze sind auf diesen Flächen zulässig.

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

1.3 Begrünung

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB).

2 Hinweise

2.1 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Zum Erlenbusch“ aufgestellt. Die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen bedürfen dort einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen die gemäß §§ 65 und 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen.

Prägend für das Siedlungsbild sind die Kubatur der Gebäude und die zum öffentlichen Raum ausgerichteten Fassaden einschließlich der Begrünung und Freiflächengestaltung. Das Gestaltbild der Wohnhäuser wird durch eine einheitliche, aber zurückhaltende Gestaltung geprägt. Um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten bzw. regulierend Veränderungen zuzulassen, sind in der Satzung Anforderungen zu den Anbauten, dem Dach, den Öffnungsmaßen der Fenster und Türen, Vordächer, Auswahl von Materialien oder Gestaltung der Freiräume getroffen. Dabei werden Modernisierungen und die Erfordernis der Anpassung und Einhaltung der Vorschriften der Energiesparverordnung nicht verhindert.

Ziel der Satzung ist, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1950er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.

2.2 Denkmalschutz

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.

2.3 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.

2.4 Kampfmittel

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

2.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.