Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 556:
Angelmodde – Schlesienstraße / Ostpreußenstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Als maximal zulässige Grundfläche wird die auf der Planzeichnung jeweils zeichnerisch 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.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

1.1.3 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden 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 i. V. m. Festsetzung 2.2.4).

1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

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

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

1.2.3 Im gesamten Plangebiet sind Garagen nur in einer Größe von maximal 3 m Breite und maximal 9 m Länge 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 – ausgenommen sind Flächen für Zuwegungen, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen - 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 (Standort und Grundfläche) ausgenommen.

1.3 Begrünung

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

1.3.2 Die Fassaden von Garagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 2 m beträgt, sind gärtnerisch zu begrünen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.4 Schallschutz

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

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz und Erhalt der Uferböschung von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen darüber hinaus auch keine Bäume, Büsche oder Sträucher angepflanzt werden. (§ 9 (1) 10 BauGB i. V. m. Hinweis Nr. 3.7).

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

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen 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. Solche Hecken können ausnahmsweise auch mit blickdurchlässigen Einfriedungen in gleicher Höhe kombiniert werden.

2.1.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/ Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, dem Vorgarten abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal 3,0 m und eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

2.2 Dächer

2.2.1 Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Die Traufkante muss durchlaufen und darf nicht unterbrochen werden.

2.2.2 Dachaufbauten sind nur auf den rückwärtigen, dem Vorgarten abgewandten Dachflächen der zweigeschossigen Hauptbaukörper zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur Flachdachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche ausfüllen.

Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Flachdachgaube darf in ihrer Höhe den Hauptfirst des Gebäudes nicht überragen.

2.2.3 Bei eingeschossigen Anbauten und bei den Garagen sind als Dachform ausschließlich Flachdächer erlaubt.

2.2.4 Dachterrassen sind auf 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 zugelassen.

2.2.5 Dachüberstände dürfen an der Traufseite nicht mehr als 0,50 m und am Ortgang nicht mehr als 0,10 m betragen.

2.2.6 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Beton- oder Tondachziegeln in der Farbe Anthrazit einzudecken. Nach den RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: 7009, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021.

2.2.7 Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

2.2.8 Dachbegrünungen und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zugelassen.

2.3 Fassaden

2.3.1 Innerhalb des Plangebietes ist als Fassadenmaterial der zweigeschossigen Hauptbaukörper nur roter bis rotbrauner Klinker zulässig. Nach der Übersichtskarte RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: Farbton rot bis rotbraun: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 3032, 3033. 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

Gemeinschaftsgaragen und Doppelgaragen (Bereiche 2 und 3) sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Planungen im Umfeld des Bebauungsplans

Im östlichen Anschluss des Plangebietes ist geplant, zwischen Schlesienstraße und Albersloher Weg eine dichtere und höhere Neubebauung entstehen zulassen.

Der Albersloher Weg soll perspektivisch für einen besseren Verkehrsfluss für Fuß-, Rad- und Autofahrer ausgebaut werden.

3.2 Energetische Sanierung von Gebäuden

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

3.3 Denkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist 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 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.

3.6 Altlasten

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

3.7 Schutzfläche Uferbereich

Zum Schutz des westlich an das Plangebiet angrenzenden Fließgewässers sind die auf den Privatgrundstücken liegenden Böschungen des Bachlaufes frei von (baulichen) Veränderungen mit Ausnahme von Renaturierungsmaßnahmen zu halten. Die Eigentümer haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Uferbereiche gefährden oder die Gewässerunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.