

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der vorhabenbezogenen

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227: Nienberge – Ortskern im Bereich des evangelischen Gemeindezentrums

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind drei Baukörper für Wohnnutzung mit ergänzenden sozialen Nutzungen zulässig.

In Baukörper 1 sind

- im Erdgeschoss ein Gemeindezentrum, gesundheitliche Dienstleistungen (bspw. Physiotherapie) und eine Apotheke mit einer Nutzfläche von max. 180 m²,
- im ersten Geschoss gesundheitliche Dienstleistungen (z.B. Praxen),
- im zweiten und dritten Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.

In Baukörper 2 sind

- im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung, soziale Dienste, Wohnnutzung und
- im ersten Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.

In Baukörper 3 ist

- im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen Wohnnutzung zulässig.

1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenull festgesetzt.

1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf bei Baukörper B 1 eine Höhe von 80,80 m ü. NHN (Normalhöhenull) und bei den Baukörpern B 2 und B 3 eine Höhe von 80,50 m ü. NHN (Normalhöhenull) nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist

- für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2 m,
- für bauliche Anlagen für Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1 m

ausnahmsweise zulässig, soweit sie mindestens 1 m von der Fassadenußenkante zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Im Plangebiet ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

- 1.6 Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.7 Innerhalb der festgesetzten "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" ist die Anlage von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.
- 1.8 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohnungen, Büroräume und ähnliches), passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An den gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung ist das folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten:

erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches (LPB II)

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

- 1.9 Flachdächer sind vollflächig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.10 Im Plangebiet sind acht einheimische und standortgerechte großkronige Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Rotbuche, Linde) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist mit gleichartigem standortgerechtem großkronigem Laubbaum der gleichen Mindestpflanzqualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 1.11 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 1.12 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einem roten Steinmaterial einheitlich zu verblenden.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade

- nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und
- mit einer Höhe von max. 1,0 m und
- einer Länge von max. 5,0 m

zulässig.

Ausleger dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten, ihre Oberkante darf die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

3.2 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.

3.3 Denkmalschutz

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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.4 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.

3.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

3.6 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Bei Abbrucharbeiten ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigungsplanung / im Anzeigeverfahren – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – ganzjährig eine Abbruchbegehung durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich.