

# Textliche Festsetzungen

## zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0717/2019

### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA8) festgesetzten Baugebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.1.2 In den Baugebieten WA1 und WA4 bis WA7 sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist, bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche, als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2 In den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 kann die festgesetzte Grundflächenzahl, für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO benannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (AH max. und FH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als AH max. gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika des Flachdachs bzw. die Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses und als FH max. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (AH max. und FH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienende, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3.2 In allen Baugebieten (WA1 bis WA8) ist die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienende, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Für die Baugebiete WA1, WA5 und WA7 ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt.

Gebäude mit bereichsweiser Festsetzung Flachdach (FD) sind zweigeschossig einseitig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude eingeschossig ohne Grenzabstand zu errichten. Für die darüber liegenden Vollgeschosse ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Endgrundstücken kann, zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der anschließenden grenzständigen Bebauung, einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.

Gebäude mit bereichsweiser Festsetzung Satteldach (SD) sind ein- bis zweigeschossig mit Satteldach, traufständig, einseitig ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Gebäude eingeschossig mit Flachdach (Anbau) ohne Grenzabstand zu errichten. Für die darüber liegenden Vollgeschosse bzw. Dachkonstruktionen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Endgrundstücken kann, zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der anschließenden grenzständigen Bebauung, einseitig von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.

Entsprechend den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen sind Gebäudezeilen mit mehr als 50 m zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO).

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.5.1 In allen Baugebieten ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von ebenerdigen Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5.2 In allen Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich in den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt auch außerhalb der überbau-

baren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).

1.5.4 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Baugebieten WA1 und WA4 bis WA7 dürfen Nebenanlagen pro Gebäude eine Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

In den Vorgartenbereichen (Definition siehe 2.1) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO).

#### 1.6 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

1.6.1 In den Baugebieten WA2, WA3 und WA8 sind Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

1.6.2 Im Geltungsbereich ist die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche, beidseitig der geplanten Lärmschutzwände L1, L1-2 und L2, mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6.3 Für die festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GST) ist je angefangener sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen oder in dem zugeordnetem Baugebiet fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,00 m Breite und einer offenen Vegetationsfläche von 6,00 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

1.6.4 Im Geltungsbereich sind, außerhalb der über Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche, die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### 1.7 (aktiver und passiver) Schallschutz

1.7.1 Im Plangebiet ist die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung, in Kombination aus Lärmschutzwänden und einem Lärmschutzwall (L1, L1-2, L2), in einer Gesamtlänge von rd. 275 m in den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhenull (NHN) und Höhenabstaffelung mit einem Bauschalldämm-Maß (R<sub>w</sub>) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen auszuführen. Die Lärmschutzwände sind mit einem Material von mindestens 10 kg / m<sup>2</sup> Flächengewicht zu befüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.2 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Teilbereichen mit passivem Lärmschutz – LPB III = maßgeblichen Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A); LPB IV = maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A); LPB V = maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A) – gekennzeichneten Bereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Ände-

rung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume – Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauO NRW–, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß  $R'w_{res}$  gemäß den nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden. Die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ( $R'w_{res}$ ) sind unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Richter und Hüls, Bericht Nr. L-1606-02/8) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche zu erfüllen.

Für Aufenthaltsräume, die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, gelten vom Plan abweichende Lärmpegelbereiche. An den Baufenstern tritt am Tag ein maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) – LPB III – auf. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die nicht vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, können entsprechend dem resultierenden Schalldämm-Maß ( $R'w_{res}$ ) für den LBP III dimensioniert werden.

1.7.3 In allen Baugebieten sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.7.1-1.7.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Auch die in 1.7.2 genannten Lüftungen sind nicht erforderlich, wenn die Mittelungspegel für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) nachweislich an Fenstern mit Schlafnutzung 50 dB(A) nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.8 Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

1.8.1 Die in allen Baugebieten festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die Lärmschutzanlagen zur Aldruper Straße und Bahntrasse, L1 bis L3, in ihrer lärmabschirmenden Wirkung durchgehend und in den festgesetzten Höhen baulich fertig gestellt sind.

Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Satz 1 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

2.1 Vorgartenbereich

Im Geltungsbereich ist als "Vorgartenbereich" die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrs- / Erschließungsfläche (GFL-AE) gelegene Fläche definiert. Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, Zufahren, Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## 2.2 Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen

### 2.2.1 Grundstückseinfriedung

In allen Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen in "Vorgartenbereichen" ausschließlich als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke zulässig. Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

### 2.2.2 Fassaden von Garagen und Nebenanlagen

In allen Baugebieten sind Fassaden von Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m beträgt, zu begrünen.

### 2.2.3 Anlagen für Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind Anlagen für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen (siehe 2.1) von drei Seiten mit Sträuchern und / oder Hecken zu umpflanzen oder mit begrüntem Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen einzugrünen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz-, Beton- oder Steinverkleidung zulässig.

## 2.3 Dachformen und Dachneigung

In allen Baugebieten sind entsprechend der bereichsweisen Festsetzung für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe auszubilden.

## 2.4 Dachgauben und Dachaufbauten

In allen Baugebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten unzulässig.

## 2.5 Fassadenmaterial und -farbe

Im Geltungsbereich sind als Hauptmaterial für die Fassaden ausschließlich Klinker und Putz zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- und / oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.

## 3. Hinweise

### 3.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 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 - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

### 3.3 Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich

Die westlich des Fahrbahnverlaufs der Aldruper Straße (L 587 / ehem. B 219) – außerhalb des Geltungsbereiches – nachrichtlich dargestellte und mit L3 bezeichnete Lärmschutzwand ist in einer Länge von rd. 150 m in der zeichnerisch aufgezeigten Höhe mit einem Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w_{res}}$ ) von mindestens 25 dB ohne Aufweisung von Öffnungen zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen. Die Lärmschutzwand ist insbesondere in Bezug auf die Gründung und Statik sowie Böschungsneigung und -gestaltung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen. Der Verkehr auf der L 587 darf weder behindert noch gefährdet werden, die Standsicherheit der Lärmschutzwand ist auf Dauer zu gewährleisten

### 3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich – Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 576 „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße“ mit insgesamt 33.955,25 Biotopwertepunkten sowie der direkte Ausgleich zur Kompensation der Beeinflussung der bestehenden Kompensationsfläche mit insgesamt 3.732 Biotopwertepunkten erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereiches liegende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokennte der Holz Familien Gbr.

#### **\*Bebauungsplan Nr. 569 „südlich Markweg“**

*Gemarkung* Münster, Flur 123, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 569

*Ausgleich* von 33.955,25 Biotopwertepunkten

*Maßnahmen* Konversion von Flächen für eine Erwerbsgärtnerei mit einem kompensatorischen Überschuss von 37.496 Biotopwertepunkte. Planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete, öffentlicher Spiel- und Grünflächen, Baumbestandener Erschließungs- und Stellplatzflächen und einer strukturieren Ortsrandeingrünung.

#### **\*Kompensationsfläche Vennheideweg**

*Kompensationsflächenkataster der Stadt Münster* Nr. 21014

*Gemarkung* Münster, Flur 192, Flurstück 112 und Gemarkung Hiltrup, Flur 001, Flurstück 486

*Ausgleich* von 3.732 Biotopwertepunkten

*Maßnahmen* Entwicklung und Umsetzung von extensiv genutztem Feuchtgrünland, einer naturnahe Gestaltung des Grabens, der Anlage von Feuchtmulden, der Anlage von Gehölzflächen und der Pflanzung von Einzelbäumen mit einem Überschuss von insgesamt 19.507 Biotopwertepunkten.

### 3.5 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich



der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL- Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

### 3.6 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

### 3.7 Artenschutz

Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

*Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.*