

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan Nr. 538: Salzstraße / Von-Vincke-Straße / Windthorststraße / Promenade.**

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

- 1.1 Bezugspunkt für alle Angaben zu Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante Gehweg des zur unmittelbaren Erschließung dienenden Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte des Baugrundstücks).  
Die Gebäudehöhe ist definiert als Oberkante der Attika (bei Flachdächern), bzw. der Firsthöhe (bei geneigten Dächern) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).
- 1.2 Technische Anlagen sind auf Dächern nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen und das Erscheinungsbild denkmalwerter Anlagen nicht beeinträchtigen. Die Attikahöhe (Außenwand oberstes Geschoss bei Flachdachgebäuden) darf ausnahmsweise bis maximal 1 m erhöht werden, wenn dies zur Verdeckung der Einsichtnahme auf technische Anlagen dient (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO).
- 1.3 Auf dem Grundstück Windthorststraße 26 können ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden, wenn diese mit den Belangen des Denkmalschutzes und dem Schutz der Naturdenkmale vereinbar sind (§ 31 (2) BauGB).
- 1.4 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Grenzabständen mit einem Mindestabstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO).
- 1.5 Ausnahmsweise ist auf den Grundstücken Von-Vincke-Straße 2 – 14 auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung baurechtlich notwendiger Stellplätze zulässig einschließlich geschlossener Rampen ab 6 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO).
- 1.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstiger baulicher Anlagen mit Ausnahme der unter 1.3 genannten Tiefgaragen unzulässig.  
Ausgenommen sind Einfriedungen (§ 9 (10) BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO).
- 1.7 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen. Dies ist nicht erforderlich, sofern die Räume auch über die straßenabgewandte Fassade belüftet werden können (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 1.8 Außerhalb der Hochbebauung errichtete Tiefgaragen sowie baulich geschlossene Rampen sind dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- 1.9 Im gekennzeichneten Kronentraufenbereich der als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

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

- 2.1 Außerhalb der Hochbebauung errichtete Tiefgaragen einschließlich der baulich geschlossenen Rampen sind mit einer mindestens 0,60 m hohen Erdschicht zu bedecken. Die Oberkante darf einschließlich der Pflanzschicht um maximal 0,50 m über das unmittelbar an das Grundstück grenzende natürliche Geländenniveau der Promenade (Mitte des Baugrundstücks) hinausragen (§ 86 (4) BauO NRW).

## 3. Hinweise

- 3.1 Für den Planbereich gilt die „Satzung über die Einschränkung und Untersagung für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 16.11.2001 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 23.11.2001, S. 143).
- 3.2 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Münster zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erweiterung der Genehmigungspflicht für Werbeanlagen in der Altstadt (Altstadtsatzung Münster) vom 11.10.1989, in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.02.2004.
- 3.3 Da die Denkmalliste kein abgeschlossenes Verzeichnis darstellt, sind die Bau- und Bodendenkmäler nur nachrichtlich übernommen. Maßgeblich sind der jeweilige Stand der Liste und die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Auch außerhalb bekannter Bodendenkmäler können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt / städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Nach § 16 DSchG NRW ist die Fundstelle unverändert zu erhalten.

- 3.4 Die Naturdenkmale sind nachrichtlich übernommen. Maßgeblich sind der jeweilige Stand der Liste und die Vorschriften der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Münster“ vom 03.04.2001. (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom 11.05.2001, Seite 39) in der Fassung des Artikels 2 der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 21.09.2001 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 14 vom 21.09.2001, Seite 121) in der Fassung der 1. Änderungsverordnung vom 02.04.2004 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom 08.04.2004, Seite 84) und der 2. Änderungsverordnung vom 24.08.2006 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 01.09.2006, Seite 207).
- 3.5 Die der jeweiligen Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster im Kundenzentrum „Planen – Bauen – Umwelt“ / Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33 eingesehen werden.