

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus**

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

- 1.1 Die Gebäudehöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Oberfläche Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die fertige Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes (§§ 16 und 18 BauNVO).
- 1.2 Bezugspunkt für die Abstandflächen ist jeweils die Gebäudehöhe sowie die fertige Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes (§§ 16 und 18 BauNVO).
- 1.3 Garagen bzw. Carports / Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Ga / St festgesetzten Flächen zulässig. In den Bereichen D1, D2 und E sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- 1.4 Im Bereich B darf die Gebäudebreite - im Einzelnen gemessen - von maximal 14 m parallel zur Erschließungsstraße nicht überschritten werden.
- 1.5 Die Bebauung im Bereich D2 ist als geschlossene Bebauung mit einer Mindestlänge von 60 m gemäß Lärmschutzgutachten auszubilden. Diese ist durch drei dreigeschossige Baukörper umzusetzen, die wiederum durch zwei zweigeschossige Baukörper gegliedert werden. Die zweigeschossigen Baukörper dürfen in einer Breite von mindestens 6 bis maximal 10 m variieren, diese Breite wird parallel zur Erschließungsstraße gemessen.
- 1.6 Ausnahmsweise dürfen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> je Grundstück errichtet werden. In den Vorgärten sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder unzulässig.
- 1.7 Für Schlafräume entlang der gekennzeichneten Baugrenze bzw. Gebäudeseite (Ostseite) in den Bereichen D1, D2 und E ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Mit den baulichen Schallschutzmaßnahmen sind mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenfläche des Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109/11.89 zu erfüllen. Diese Schlafräume sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten, die das Schalldämm-Maß der Außenfläche nicht verschlechtert.
- 1.8 Innerhalb der privaten Grünfläche 1 sind 5 Nistkästen für den Feldsperling fachgerecht anzubringen.
- 1.9 Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang des Koburger Weges innerhalb der gekennzeichneten Fläche 2 sind dauerhaft zu sichern, zu ergänzen und zu erhalten. Bepflanzungen sind nur insoweit zulässig als es sich um standortgerechte heimische Gehölze (Hain- / Rotbuche) handelt.
- 1.10 Auf der privaten Grünfläche 3 zwischen Erschließungsstraße und Dauerkleingärten ist eine Baumreihe vorzusehen. Es sind mindestens 6 Obstbäume in einer Pflanzqualität 3 x v., m. B., StU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

Voraussetzung für einen Baubeginn im Bereich B / Einfamilienhäuser ist die Errichtung (Rohbauabnahme) der geschlossenen lärmschützenden Bebauung im gesamten Bereich D2 (siehe TF 1.5).

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

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Klinker, Putz und Glas zugelassen, untergeordnet können Holzwerkstoffplatten, Holz, Solarpaneele und Naturstein vorgesehen werden.

2.2 Grundstückseinfriedungen sind im Bereich des Vorgartens - zwischen den Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze unzulässig.

2.3 In den gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Hecken sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hainbuchenhecken vorzusehen.

**3. Hinweise**

3.1 Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

3.2 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.