

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck – Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove**

Änderungsbereich I: südlich Meyerbeerstraße / östlich Meckmannweg  
Änderungsbereich II: nördlich Meyerbeerstraße / östlich Brockmannstraße

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

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 In den WA-Gebieten sind Läden (gemäß § 4 (2) Nr. 2) sowie Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) und § 1 (9) BauNVO).

1.1.2 Im MI-Gebiet sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig. Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Nr. 7 BauNVO).

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper sind in Meter über Normalhöhen-null (NHN) zu messen.

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

1.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss mindestens 0,3 m über der durch NHN definierten Höhe der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.3 Ausnahmsweise dürfen Dachgeschosse Vollgeschosse sein.

1.2.4 Im WA<sub>1</sub>-Gebiet dürfen höchstens zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

##### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, ruhender Verkehr**

###### **Nebenanlagen**

1.3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO an den Schmalseiten der Gebäude oder im rückwärtigen Bereich zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder.

1.3.2 Alle Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zu errichten (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist einzuhalten (§ 23 (3) und (5) BauNVO).

1.3.2 Die Grundfläche von Nebenanlagen darf für Reihenhäuser 10,00 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit nicht überschreiten.

Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Gesamtgröße für Nebenanlagen 40,00 m<sup>2</sup> pro Gebäude. Die Grundfläche darf pro Nebenanlage 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB).

Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen sowie Terrassen sind von den angegebenen Werten ausgenommen.

#### Ruhender Verkehr

1.3.3 In den WA-Gebieten sind – auch auf überbaubaren Grundstücksflächen – Stellplätze und Garagen nur zulässig, soweit entsprechende Flächen festgesetzt sind (§ 12 (6) BauNVO).

1.3.4 Im MI-Gebiet sind Stellplätze sowie eine Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.5 Für Fahrräder sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstellplätze oberirdisch auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Im MI-Gebiet sind Fahrradabstellplätze auch in der Tiefgarage zulässig (§ 51 (3) BauO NRW).

#### 1.4 Begrünung

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Grünstrukturen dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle bei Bäumen sind durch Neuanpflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

#### 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

#### 1.6 Immissionsschutz

1.6.1 In den im Plan mit Lärmpegelbereichen (LPB) III gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.6.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, sind schalldämmte Lüftungen zu installieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

### 2.1 Dächer

2.1.1 Die jeweils zulässige Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Festgesetzte Satteldächer sind mit einer Neigung von  $35^\circ \pm 3^\circ$  zu errichten.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf Satteldächern ab einer Neigung von  $35^\circ$  zulässig, soweit ein Abstand von 1,00 m zu Trauf- und 1,50 m zu Giebelwänden eingehalten und insgesamt die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschritten wird.

2.1.4 Dachbegrünungen und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

## 2.2 Fassaden

2.2.1 Hausgruppen sind profiligleich und jeweils einheitlich in Material, Farbe und Bauhöhe zu errichten.

2.2.2 Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

## 2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Zettel- und Bogenanschläge sind nur an Litfasssäulen gestattet. Im Übrigen sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung. Für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder können Ausnahmen zugelassen werden.

2.3.2 Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses. Für Betriebe mit Geschäftsräumen in Obergeschossen können Ausnahmen zugelassen werden. In diesen Fällen sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Die Unterkante der Fenster des obersten Geschosses darf nicht überschritten werden.

2.3.3 Werbeanlagen parallel zur Fassade dürfen nicht stärker als 0,15 m, nicht höher als 0,40 m und nicht länger als 6,00 m sein. Es darf jedoch höchstens 2/3 der Ladenfront bzw. Gebäudebreite in Anspruch genommen werden.

2.3.4 Ausleger dürfen eine Stärke von 0,20 m und eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> je Ladenfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Anstelle von Auslegern können im Einzelfall flach angebrachte oder freistehende Schilder gestattet werden.

## 2.4 Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Standplätzen für Abfallbehälter

2.4.1 Tiefgaragen sind außerhalb der notwendigen Fahrwege mit einer Mindestüberdeckung von 0,5 m aus geeignetem Substrat für eine Begrünung zu versehen.

2.4.2 Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden (§ 9 (1) 20 BauGB).

Pro sechs Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.4.3 Standplätzen für Abfallbehälter in den straßenseitigen Vorgartenbereichen sind mit einer blickdichten Verkleidung zu versehen, mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

## 2.5 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen bis zu 1,20 m Höhe – zulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Kampfmittel**

Luftbilder lassen im Bereich des Bebauungsplans Kampfmittelbeeinflussungen erkennen. Baumaßnahmen sind deshalb rechtzeitig vor Beginn der Feuerwehr der Stadt Münster anzuzeigen.

#### **3.2 Denkmalschutz**

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) 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 unverändert zu erhalten.

#### **3.3 Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.