

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich westlich Brockmannstraße (ehemaliger Paulushof)**

#### **1 Textliche Festsetzungen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind eine Wohnanlage sowie ein Jugendzentrum zulässig.

##### **Wohnanlage**

In den Wohngebäuden sind Wohnungen mit Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zulässig.

Optional ist es zulässig im Erdgeschoss eine der Wohnungen zu ergänzenden Infrastrukturräumen umzufunktionieren. Zulässig sind:

- ein Gemeinschaftsraum,
- ein Servicebüro und
- eine Ein-Zimmer-Gästewohnung.

##### **Jugendzentrum**

Zulässig sind:

- drei Gemeinschaftsräume mit insgesamt 130 m<sup>2</sup>,
- ein Mitarbeiterbüro und
- Nebenräume (Windfang, Sanitäranlagen, Abstellraum).

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

1.2.1 Die Gebäudehöhen dürfen für die beiden Wohngebäude 9,50 m und für das Jugendzentrum 3,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN), (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.2 Die Geländeoberkante darf im unmittelbar an die Brockmannstraße angrenzenden Bereich eine Höhe von 61,70 m über NHN nicht unterschreiten.

##### **1.3 Nebenanlagen und Stellplätze**

1.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung insgesamt 25 m<sup>2</sup> und je Nebenanlage 12,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten (§ 23 (3) und (5) BauNVO).

1.3.2 KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

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

1.3.3 Für Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Flächen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstellplätze herzustellen (§ 51 (3) BauO NRW).

#### 1.4 Außenbereiche und Freiflächen

Der dargestellte Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Alle Freiflächen sind auf der Grundlage des Freiflächengestaltungsplans zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.5 Einfriedungen

1.5.1 Als Grundstücksabgrenzung und als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken zulässig.

1.5.2 Die Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße ist mit einer, von der Gehwegoberkante gemessen, mindestens 0,90 m hohen Hecke zu sichern.

#### 1.6 Begrünung

Im gekennzeichneten Kronentraufbereich des als erhaltenswert festgesetzten Baumes sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

#### 1.7 Dächer

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

#### 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind ausschließlich bis zu den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Eiche sind unzulässig.

## 2 Hinweise

#### 2.1 Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen / Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

#### 2.2 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.

#### 2.3 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.