

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich südlich der Meyerbeerstraße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für Wohnzwecke Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (Nutzungsmischung aus Pflegebüro, Büroräumen und Wohnen) zulässig.

Reihenhäuser – Haus A und B

Zulässig sind insgesamt zehn Wohnhäuser in Reihenhausbauweise aufgeteilt auf zwei Gebäuderiegel (jeweils fünf Häuser pro Riegel).

Mehrfamilienhäuser – Haus C und D

Zulässig sind zwei Gebäude mit jeweils 15 Wohnungen.

Wohn- und Geschäftshaus – Haus E

Zulässig sind 14 Wohnungen sowie im Erdgeschoss

- ein Pflegebüro und
- ein Büro / Dienstleister.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Nebenanlagen

1.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – ausgenommen Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, Terrassen – dürfen in ihrer Grundfläche je Gebäude 12,00 m² nicht überschreiten. (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB)

1.3.2 Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 3,00 m sowie mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten (§ 23 (3) und (5) BauNVO).

1.3.3 Für Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 9 m² ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

1.4 Stellplätze

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

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

1.5 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.

1.6 Einfriedungen

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

1.7 Begrünung

Der als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Im gekennzeichneten Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe unzulässig. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

1.8 Fassaden

1.8.1 Die dargestellten Ansichten sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Alle Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichten zu gestalten.

1.8.2 Für Außenwände ist roter bis rotbrauner Klinker zu verwenden. Für energiesparende Maßnahmen und untergeordnete Bauteile wie Loggien ist die Verwendung von Putzmaterial zulässig.

1.9 Dächer

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

1.10 Immissionsschutz

1.10.1 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).

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

1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen 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.