

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 584: Roxel – Westlich Autobahn A1 / Südlich Nottulner Landweg

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0224/2017

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

- 1.2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhenangabe der Hauptbaukörper ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (EG OKFF) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Die Bauhöhe (BH) ist definiert als die oberste Attikakante des Flachdachs (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss 0,30 m über der neu angeschütteten Geländehöhe liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.2.3 Die festgesetzten Höhen können durch technische Aufbauten um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurück zu setzen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

- 1.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben einen Abstand von 3,00 m zur im Norden gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Nottulner Landweg) einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.3.2 Stellplätze sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

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

- 1.4.2 Im WA₂-Gebiet ist im Bereich der Stellplatzanlagen pro sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Spitzahorn, Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 0,14 m bis 0,16 m

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6,00 m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- 1.4.3 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5 Schallschutz

- 1.5.1 In den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.5.2 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.5.3 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan oder durch eine eigene DIN-4109-konforme lärmtechnische Berechnung nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Außenbauteile am geplanten Gebäude eingehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.5.4 Die im WA₂-Gebiet festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis das Gebäude im WA₁-Gebiet in seiner lärmabschirmenden Wirkung als geschlossene Bebauung in der festgesetzten Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhe fertig gestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

2.1 Städtebauliche Einheitlichkeit und architektonische Vielfalt

Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheindeckung sind bei grenzständig zueinander errichteten Gebäuden einheitlich zu gestalten.

2.2 Dächer

- 2.2.1 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann – sofern städtebaulich vertretbar – für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile abgewichen werden.
- 2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf Satteldächern ab einer Neigung von 35° zulässig, soweit ein Abstand von 1,00 m zum First und 1,50 m zu Giebelwänden eingehalten und insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschritten werden.

2.2.3 Trauf- und Attikahöhen, Dachüberstände an den Traufseiten sowie Dachneigungen sind bei grenzständig errichteten Gebäuden jeweils einheitlich herzustellen.

2.2.4 Flachdächer sind mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen.

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

2.3.1 Das Gelände ist zu den öffentlichen Erschließungsflächen hin niveaugleich anzuschütten. Von Nord nach Süd ist dabei ein kontinuierliches Gefälle sicher zu stellen.

2.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht der Angleichung des Geländes nach Punkt 2.3.1 dienen, sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Im WA₂-Gebiet sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.5 Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter

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

3 Nachrichtliche Übernahme

Die Schutzzonen der Bundesautobahn 1 (A1) gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

3.1 Anbauverbotszone der A1

In der Anbauverbotszone der A1 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art (folglich auch Werbeanlagen, Pflichtparkplätze, Carports und Garagen) in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3.2 Anbaubeschränkungszone der A1

In der Anbaubeschränkungszone der A1 bedürfen die Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Autobahn niederlassung Hamm, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Gleiches gilt für die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt sind.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.

3.3 Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone der A1

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100,00 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den

straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

4. Hinweise

4.1 Ausbau der Straße Nottulner Landweg und Bau eines neuen Erschließungsstichs

Aufgrund der Neuentwicklung des Standortes muss die bestehende Straße Nottulner Landweg im südlichen Bereich ausgebaut werden. Die Kosten des Ausbaus werden gemäß des Kommunalabgabegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) auf die Anlieger nördlich und südlich der Straße umgelegt.

Die Kosten für die Herstellung des neuen Erschließungsstichs werden gemäß dem BauGB auf die Anlieger östlich und westlich des Stichs umgelegt.

4.2 Bodendenkmäler

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.

4.3 Bomben- und Munitionsfunde

Zu einem Verdacht auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

4.4 Altlasten

Hinweise über das Vorkommen von Altlasten-/ Verdachtsflächen liegen nicht vor.

4.5 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.