

## Textliche Festsetzungen

### zur vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391: Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Roddestraße

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0823/2019

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

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.  
  
Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ..... verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenull festgesetzt.
- 1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf bei den Baukörpern 1, 2, 7 und 8 eine Höhe von 63,00 m ü. NHN (Normalhöhenull); bei den Baukörpern 3 und 4 eine Höhe von 63,30 m ü. NHN sowie bei den Baukörpern 5, 6 und 9 – 12 eine Höhe von 62,60 m. ü. NHN nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
- 1.6 In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauGB)
- 1.7 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit

„TGa“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

- 1.8 In dem mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.9 Die Fläche GFL/AE ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.10 Die Fläche GFL/E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.11 Die Fläche GL/E ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers sowie des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.12 Die Fläche L/E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers sowie des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.13 Innerhalb der festgesetzten "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" ist die Anlage von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.
- 1.14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 1.15 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und Flächen für Terrassen und sonstigen Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.16 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 48 einheimische und standortgerechte Bäume, davon mindestens 5 mittelkronig, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 m x 2,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 1.17 Die Loggien sind mit einer akustisch wirksamen Brüstung mit einer Höhe von 1 m auszustatten. Das zurückgesetzte Attika-Geschoss ist mit einer akustisch wirksamen Brüstung von 1,20 m Höhe auszustatten. Die Brüstungen müssen dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m<sup>2</sup> (DIN ISO 9613-2) aufweisen und fugendicht ausgeführt sein.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor Gewerbelärm die in den Beiplänen 1 - 5 gekennzeichneten Fassaden durch folgende technische / grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausstattung der Loggien und von Teilbereichen der Attika-Geschosse mit geschosshohen Verglasungen in den in den Detailplänen 2 - 5 mit blau gekennzeichneten Bereichen
- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den in den Detailplänen 2 – 5 in grün gekennzeichneten Fassaden
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den in gelb gekennzeichneten Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen

und / oder Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden (Kastenfenster).

Die nach dieser Festsetzung notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind an den Baukörpern 4 – 12 nur solange erforderlich, bis die auf dem Flurstück 727, Flur 183, Gemarkung Münster (055001) befindliche gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und eine Wiederaufnahme einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung dauerhaft gesichert ausgeschlossen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.18 An der südlichen / südöstlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß Planeintrag eine Schallschutzwand in einer Höhe von 65,15 m ü. NHN zu errichten. Die Schallschutzwand muss dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m<sup>2</sup> (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w$  von mindestens 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen aufweisen. Diese Festsetzung ist befristet, bis die auf dem Flurstück 727, Flur 183, Gemarkung Münster (055001) befindliche gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und die Wiederaufnahme einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung dauerhaft gesichert ausgeschlossen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.19 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils sind zu kennzeichnen. Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich III. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich IV.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß Erf. $R'_{w,ges}$ in dB
		Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55 dB(A)	34 (30)
II	56 - 60 dB(A)	34 (30)
III	61 - 65 dB(A)	39 (35)
IV	66 - 70 dB(A)	44 (40)
V	71 - 75 dB(A)	49 (45)
VI	76 - 80 dB(A)	54 (50)

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 45 \text{ dB(A)}$  [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 1.20 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

## **2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW)**

### **2.1 Dächer**

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen der fünfgeschossigen Gebäudeteile mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten.

### **2.2 Solarpaneele / Photovoltaikanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Durchführungsvertrag – Städtebaulicher Vertrag**

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB).

### **3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

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

### **3.3 Denkmalschutz**

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Ver-

färbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### 3.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

#### 3.5 Altlasten

Für den Planbereich sind Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

#### 3.6 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Etwaige Abbrucharbeiten sollten während der Brutzeit gemäß Gutachten unter einer artenschutzrechtlichen Abbruchkontrolle durch das Amt für Grünflächen erfolgen.