

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove**

- 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB für den Bereich südlich der Mecklenbecker Straße**
- 1.1 In den WA-Gebieten sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig; Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO).
- 1.2 In den MK-1)-Gebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen allgemein zulässig (§ 1 (5) und § 7 (2) Nr. 7 BauNVO).
- 1.3 In den MK-2)- Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Wohnungen sind nur gem. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässig (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO).
- 1.4 In den WR-1), WR-4) und WA-1)-Gebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestbreite von 7,00 m aufweisen. Es dürfen höchstens 2 Wohnungen je Gebäude errichtet werden; für Altenwohnungen kann eine größere Zahl zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB).
- 1.5 Festgesetzte Staffelgeschosse sind mindestens 1,35 m von den Außenwänden der Gebäude zurückzusetzen (§ 23 (1) BauNVO).
- 1.6 Die Traufhöhe darf in den WR-1)- WR-4) und WA-1)-Gebieten 6,50 m, in den WR-2)- und WA-2)-Gebieten 9,50 m, in den WR-3)-, WA-3)- und MK-1)-Gebieten 10,00 m und den MK-2)-Gebieten 11,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist von der Gehwegoberkante der erschließenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses zu messen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- 1.7 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Vor- oder Anbauten sowie Nebenanlagen zulässig. Die Grundfläche darf insgesamt 10 qm nicht überschreiten. Ein Abstand von mindestens 1.50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist einzuhalten (§23 (3) und (5) BauNVO).
- 1.8 In den WR-1), WR-2), WR-3), WA- und MK-1)-Gebieten sind - auch auf überbaubaren Grundstücksflächen - Stellplätze und Garagen nur zulässig, soweit entsprechende Flächen festgesetzt sind. Im WR-4)-Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit Ga festgesetzten Flächen zulässig. Für Schwerbehinderte können Ausnahmen zugelassen werden; Nr. 1.7 Satz 3 gilt entsprechend (§ 12 (6) BauNVO).
- 1.9 An den auf Baugrundstücken festgesetzten Baumstandorten ist je ein Spitzahorn als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stellplatzflächen sind mit Rasenpflastersteinen zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- 1.10 Auf den als Private Grünfläche festgesetzten Grundstücken sind nur solche Änderung vorhandener baulicher Anlagen zulässig, die die Zweckbestimmung der Flächen nicht beeinträchtigen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- 1.11 In den Im Plan mit Lärmpegelbereichen III - V gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 und VDI 2719 vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 1.12 Im WA-4)-Gebiet können von Satz 1 der textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 und 1.8 Ausnahmen zur Sicherung von Beständen zugelassen werden (§ 23 (3) und (5) BauNVO).

1.13 Die mit A bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen südlich der Mecklenbecker Straße (§ 8a BNatSCHG).

## **2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB für den Bereich nördlich der Mecklenbecker Straße**

2.1 Auf der privaten Grünfläche Mecklenbecker Straße 420 sind nur solche Änderungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig, die die Zweckbestimmung der Fläche nicht beeinträchtigen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

2.2 Zubehörgebäude sind nur auf den mit Z gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig. Auf der überbaubaren Fläche innerhalb der Sportanlage können - auch anstelle des festgesetzten Lärmschutzwalles - weitere sportlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen zugelassen werden, sofern der Lärmschutz gewahrt bleibt und die festgesetzten Höhen nicht überschritten werden. Fassaden und Dächer der Gebäude sind einzugrünen (§ 9 (1) Nr. 2, 5 und 25 BauGB).

2.3 Stellplätze sind mit ihren Ein- und Ausfahrten außerhalb der festgesetzten Bereiche unzulässig. Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster- oder Rasengittersteinen zu befestigen. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in eine Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 25 BauGB).

2.4 An der Grenze zur Parkanlage ist die Kleingartenanlage mit einer mindestens dreireihigen, die Sportanlage mit einer mindestens fünfreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen im Pflanzverband von 1 x 1 m einzugrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

2.5 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

2.6 Auf der Fläche mit den erhaltenswerten Gehölzen sind Ausfälle in der Bepflanzung durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

2.7 Die festgesetzten Trauf-, First- und Wallhöhen beziehen sich auf die O.K. Straßenkrone der Straße Egelshove (§ 9 (2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

2.8 Die mit A bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen südlich der Mecklenbecker Straße, die mit B bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen nördlich der Mecklenbecker Straße (§ 8a BNatSchG).

2.9 Die mit C bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen gem. § 1 a (3) Satz 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 417 Amelsbüren - Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Amelsbürener Straße, die mit D bezeichneten Flächen dem Ausgleich von Eingriffen gem. § 5 (3) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen.

## **3. Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW**

3.1 Bauliche Anlagen sind in den festgesetzten Baugebieten jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten. Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

3.2 Dächer sind ohne Drempel und überhöhte Trauf- und Ortgangsausbildung mit einer maximalen Neigung von 35° in den WR-1)- und WA-1)-Gebieten und einer maximalen Neigung von 20° in den übrigen Baugebieten zu errichten.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf 35° geneigten Dächern zulässig, soweit ein Abstand von 1,00 m zu Trauf- und 1,50 m zu Giebelwänden eingehalten und insgesamt die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschritten wird. Im Übrigen können Dachaufbauten im MK-2)-Gebiet für untergeordnete Bauteile wie Treppenaufgänge, Aufzugsanlagen und Belichtungselemente zugelassen werden.

- 3.4 Auf GSt-1)-Flächen sind nur überdachte Stellplätze mit geschlossener Rückwand zugelassen.
- 3.5 Baugrundstücke sind mit Hain- oder Rotbuchenhecken bis zu 1,20 m Höhe - auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen - einzufriedigen. An Wohnterrassen sind nur Abschrägung bis zu 2,00 m hohe Buchenhecken zulässig.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig.
- 3.7 Zettel- und Bogenanschlüsse 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.
- 3.8 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.
- 3.9 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.
- 3.10 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.

#### **4. Hinweise**

- 4.1 Luftbilder lassen im Bereich des Bebauungsplanes Kampfmittelbeeinflussungen erkennen. Baumaßnahmen sind deshalb rechtzeitig vor Beginn der Feuerwehrrückstellungen der Stadt Münster (Tel.: 02 51/20 25-1 43) anzuzeigen.
- 4.2 Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- oder Mehrfachfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster (Tel.: 02 51/4 92-61 43) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/2 10 52 52) unverzüglich anzuzeigen.

#### **Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:**

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:

„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.“

Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Münster, den 12. November 2010

Der Oberbürgermeister  
Markus Lewe