

Bebauungsplan Nr. 510

Amelsbüren-
Landsberger Straße / Deermannstraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
1) Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

TH max. 4,00 m Traufhöhe, als Höchstmaß
BH max. 9,00 m Bauhöhe, als Höchstmaß

Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig
△ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze

Bauvorschriften

SD Satteldach
30° ± 3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
→ Hauptflächrichtung

Verkehr

— Straßenbegrenzungslinie
— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Bäume (Standort vorgeschrieben)

Bestandsangaben

— Flurgrenze
— Flurstücksgrenze
— Topografische Umrisslinie
I Wohngebäude (Hausnummer und Geschosszahl)
II Wirtschaftsgebäude
● 59,60 Kanalschleifenhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

○ Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsgräber E

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

□□□□ Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
□□□□ Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Hinweise

--- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrtrinne, Grundstücke, Gebäude)
→ Zuordnung von Stellplätzen

Nachrichtliche Übernahme

— Grenze des Überschwemmungsgebietes Emmerbache

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

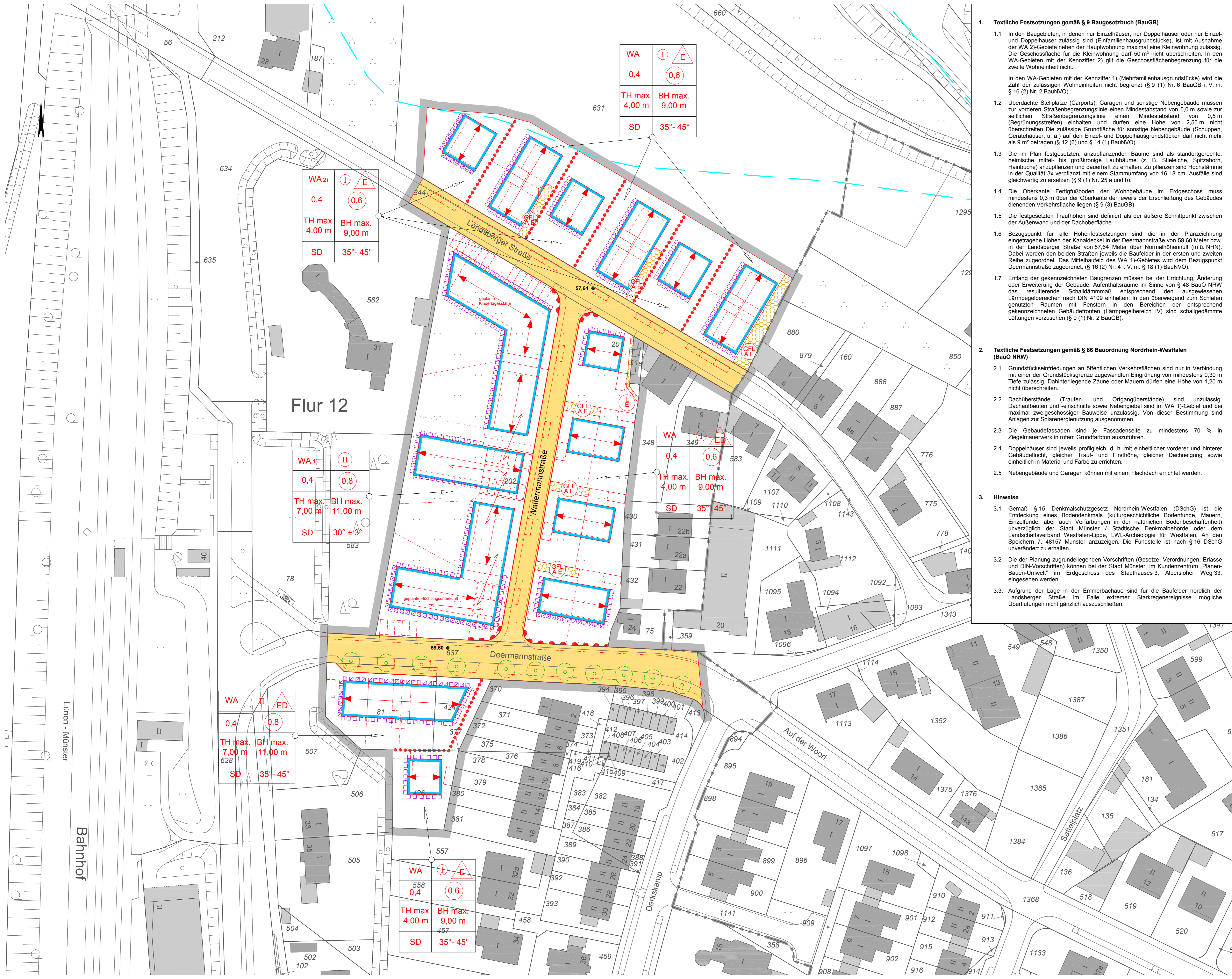
- In den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (Einfamilienhausgrundstücke), ist mit Ausnahme der WA 2-Gebiete neben der Hauptwohnung maximal eine Kleinwohnung zulässig. Die Geschossfläche für die Kleinwohnung darf 50 m² nicht überschreiten. In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2) gilt die Geschossflächenbegrenzung für die zweite Wohneinheit nicht.
In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1) (Mehrfamilienhausgrundstücke) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO).
- Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m sowie zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,5 m (Begrünungsstreifen) einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche für sonstige Nebengebäude (Schuppen, Gerätehäuser, u. a.) auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken darf nicht mehr als 9 m² betragen (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
- Die im Plan festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische mittel- bis großkronige Laubbäume (z. B. Stieleiche, Spitzahorn, Hainbuche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b).
- Die Oberkante Fertigfußboden der Wohngebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB).
- Die festgesetzten Traufhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachoberfläche.
- Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung eingetragene Höhen der Kanaldeckel in der Deermannstraße von 59,60 Meter bzw. in der Landsberger Straße von 57,64 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Dabei werden den beiden Straßen jeweils die Baufelder in der ersten und zweiten Reihe zugeordnet. Das Mittelbaufeld des WA 1-Gebietes wird dem Bezugspunkt Deermannstraße zugeordnet. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude, Außenräume im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der entsprechend gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich IV) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Dachüberstände (Traufen- und Ortgangüberstände) sind unzulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sowie Nebengebäude sind im WA 1-Gebiet und bei maximal zweigeschossiger Bauweise unzulässig. Von dieser Bestimmung sind Anlagen zur Solarenergienutzung ausgenommen.
- Die Gebäudefassaden sind je Fassadenseite zu mindestens 70 % in Ziegelmauerwerk in rotem Grundfarbton auszuführen.
- Doppelhäuser sind jeweils profiligleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflücht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
- Nebengebäude und Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden.

3. Hinweise

- Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelrunde, aber auch Verfabungen 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.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
- Aufgrund der Lage in der Emmerbache sind für die Baufelder nördlich der Landsberger Straße im Falle extremer Starkregenereignisse mögliche Überflutungen nicht gänzlich auszuschließen.



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2002 (GV. NRW. S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage Stand **02/2015**

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt:

Münster, **15.05.2015**

Tegtmeyer (L.S.)
Dipl.-Ing. Tegtmeyer
Lfd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung:

Münster, **15.05.2015**

Schultheiß (L.S.)
Dipl.-Ing. Schultheiß
Lfd. Städt. Stadtdirektor

Schowe
Dipl.-Ing. Schowe
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am **05.05.2015** gemäß § 21(1) i. V. m. § 13 a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 8 vom **15.05.2015** bekannt gemacht.

Münster, **19.06.2015**

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 2(2) BauGB vom **28.05.2015** bis zum **25.06.2015** öffentlich ausgestellt.

Münster, **30.06.2015**

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 12 vom **02.10.2015** in Kraft getreten.

Münster, **17.09.2015**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

Schiffhütter
Schriftführer

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Amelsbüren
Flur: 12
Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 510
Amelsbüren-
Landsberger Straße / Deermannstraße