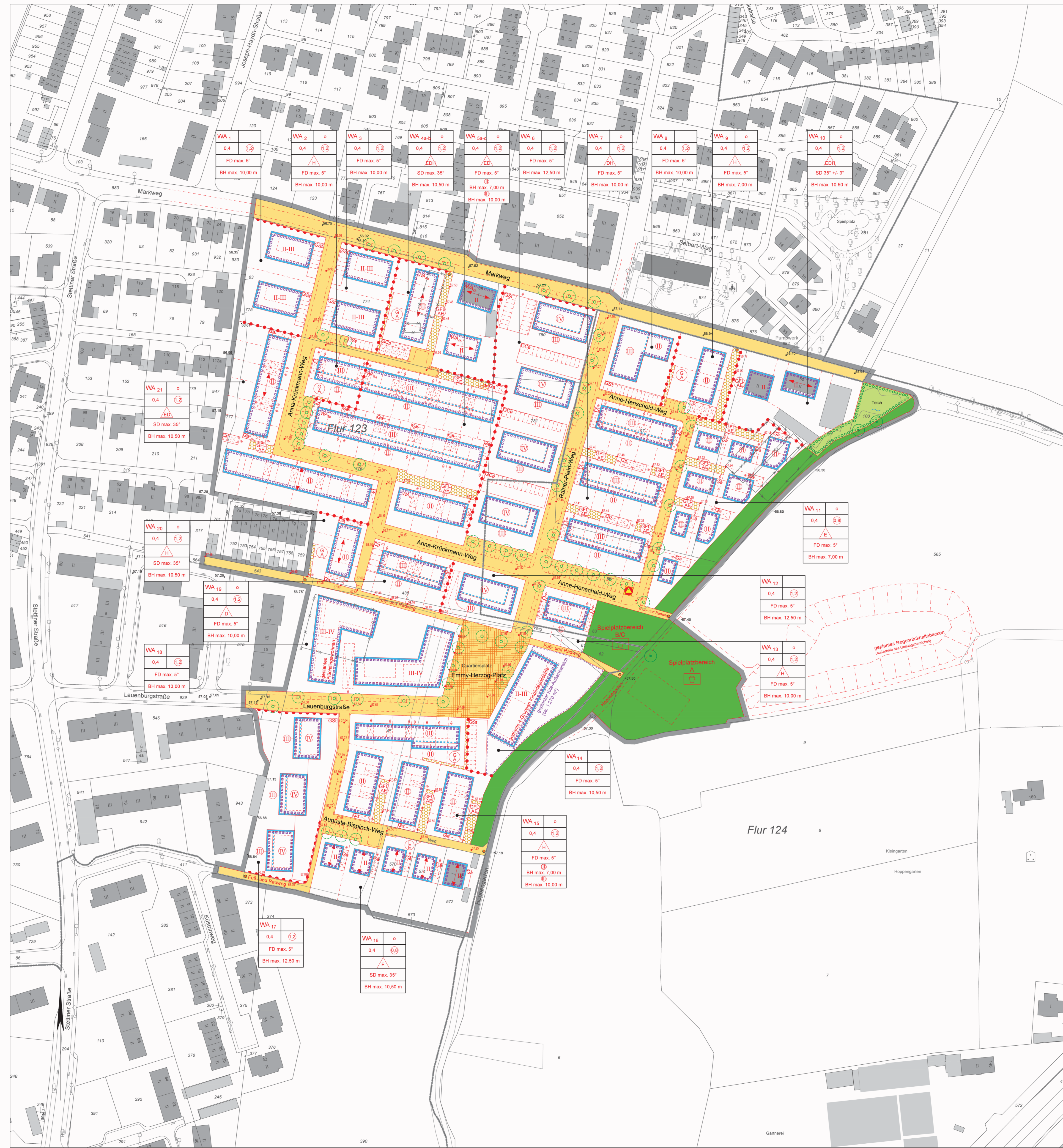


1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- In den als Allgemeine Wohngebiete (WA₁ - WA₁₀) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- In den Baugebieten WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, WA₆, WA₇, WA₈, WA₉, WA₁₀, WA₁₁, WA₁₂, WA₁₃, WA₁₄, WA₁₅ und WA₁₆ sind pro Hausstand maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosshöhe ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstückes vor der Baugrenze des Baugebietes (WA₁ - WA₁₆) einschließlich gesetzer Fläche, die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplätzen, Fahrabstellanlagen, Müllsammlanlagen und Zufahrten gartrich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Im Baugebiet WA₁ darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenzahl inklusive Nebenanlagen von max. 0,6 die Baugrundstückes bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, soweit dort notwendige Stellplätze für das Baugebiet WA₁ in einer Tiefgarage nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Sämtliche Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und/oder GFLAE-Fläche anzupassen. Die Gestaltung der Böschungskanten ist gemäß Ziffer 2.1 der gestalterischen Festsetzungen herzustellen (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB).
- Die Oberkante Erdgeschossfertigungsböden ist mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfertigungsböden ist jeweils die Höhe der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhen (NNH) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als BH max. gilt die Höhe der Antikanten des Flachdachs bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (BH max.) ist jeweils die Höhe der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhen (NNH) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von offenen, ebenen Stellen in den dafür festgesetzten Flächen und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen (Ga), Carports (Cp) und Gemeinschafts- und Carportanlagen (GCP) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdig Stellen sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls offene, ebenerdig Stellen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- In dem Baugebiet WA₁ und den den Baulichen WA₁ zugeordneten Grundstücksflächen ist die Errichtung der baurechtlich notwendigen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor, in und bis 2,00 m seitlich von Carportanlagen der 3,00 m tiefe Bereich ab der Straßenbegrenzungslinie von baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 0,50 m Höhe freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, WA₆, WA₇, WA₈, WA₉ und WA₁₀ zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).
- Außerhalb der durch Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht aus einer Auftragsstärke von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie pro Grundstück eine Grundfläche von maximal 7,5 m², ausnahmsweise von maximal 10 m² bei Mehrfamilienhäusern, nicht überhöhen und zu überhöhen sind, sowie mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsflächen festsetzen Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie GFLAE-Flächen hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition und Ausnahme siehe 2.2) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammlanlagen und / oder Fahrabstellanlagen unzulässig; dies gilt nicht für die Bauliche WA₁ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
- Die zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen können mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellanlagen zulässig, als allseitig geschlossene Nebenanlagen nur nach Maßgabe der Festsetzung 1.14 (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte private Grünfläche ist entweder als Wiesen- / Rasenfläche mit mindestens 3 mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen oder mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und / oder Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbänken, Schlaf- und Unterküchenräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbänken und Unterküchenräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Räume, die als Schlaf- oder Büroräume vorgesehen sind, schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Ausnahmen von den Festsetzungen 1.18 - 1.20 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen / im Rahmen einer Einzelanmeldung nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.
Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- Böschungskanten**
Zu angrenzenden lieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgränze durch Betonterrassen, Natursteinbänken oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.
- Vorgartenbereich**
Der Vorgartenbereich ist, mit Ausnahme des Baufeldes WA₁, definiert als die zwischen der straßenbegrenzenden Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfläche gelegene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplätzen, Fahrabstellanlagen, Müllsammlanlagen und Zufahrten gartrich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Einfriedung**
Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.
Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blühdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zulässig. Die zulässige Höhe der blühdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,50 m und die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt.
In den südlichen Gartenbereichen des Baugebietes WA₁ gilt vorstehender Absatz 2.
- Blickdiele, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune)** sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigungsböden und einer maximalen Länge von 3,00 m direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.
- Dachformen und Dachneigung**
In allen Baugebieten sind entsprechend der berechneten Festsetzung im Bebauungsplan für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Baukörper mit Flachdach sind mit einer umlaufenden Altka und ohne sichtbare Neigung auszuführen.**
- Fassadenmaterial und -farbe**
Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergeschoßfronten können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpaneel, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.
- Dachbegrünung**
Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen auf den Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen allgemein zulässig.
- Solarpaneele, Photovoltaikanlagen**
Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneele oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.
- Anlagen für Abfallbehälter**
Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenbegrenzender Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche mit Sträuchern oder Hecken zu umfassen oder mit Kletterpflanzen einzuräumen.
- Herstellung einheitlicher Bauanlagen**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Antikante sowie in gleichen Dach- und Fassadenmaterial und Farbe auszuführen.
Aneinander gebauten Garagen und Carports sind in Bauform sowie Bauhöhe gleich auszuführen.
- 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 - Bauen - Umwelten" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Alberstraße Weg 33, eingesehen werden.
- Bodenkennlinie**
Die Entdeckung von Bodenkennlinien (kulturgebietliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- Kampfmittel**
Bei Auffinden von Bombenbündelkörpern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwas erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.
- Altlasten**
Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung der Flächen als Gärtnerei sind punktuelle Belastungen des Bodens nicht in Gänze auszuschließen. Sollte im Falle von Bodeneingriffen im Plangebiet verunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist die Stadt Münster (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen, um die weiteren bodenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.
- Artenschutz**
Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Wortlaut als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:
Der Bauherr/Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zweifelsfällen drohen die Bußgeld- und Strafverfahren der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Die Gebäudeabbrucharbeiten sind baukologisch zu begleiten. Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, deren Weisungen sind abzuwarten.



Bebauungsplan Nr. 569 Südlich Markweg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes	Grünflächen
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	■ öffentliche Grünflächen
■ Art der baulichen Nutzung	■ private Grünflächen
WA Allgemeine Wohngebiete	□ Spielplatz
1-21 Kennziffer der allgemeinen Wohngebiete	□ Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
WA ₁₆ Allgemeines Wohngebiet mit besonderen Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen)	○ Baum (Standort vorgeschlagen)
Maß der baulichen Nutzung	○ Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
0.4 Grundflächenzahl	○ Erhaltung von Bäumen
(1.2) Geschosshöhenzahl	○ Baum
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend	□ Ga Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp)
II/III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	□ GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschafts- und Carportanlagen (GCP)
BH _{max} 10,00 m Baulhöhe, als Höchstmaß	□ L mit Gehwegen (G), Fahrwegen (F), Leuchtungsrechen (L), zu befestigten Flächen zugewandten der Anlieger (A), der Erschließungsträger (E)
Bauweise	□ Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
○ offene Bauweise	□ □ □ □ Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe Textliche Festsetzung)
△ nur Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), Hausgruppen (H) zulässig	□ □ □ □ Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe Textliche Festsetzung)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Hinweise
Überbaubare Grundstücksflächen	— vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke)
— Baugrenze	— vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, Garagen/Carports mit Nebenanlagen)
— Abgrenzung von Geschosshöhen	— nachrichtliche Darstellung Regenergiehaltebecken (außerhalb des Geltungsbereiches)
Bauvorschriften	— vorgeschlagene Abgrenzung (Kfz-Außenbereich)
FD Flachdach	○ vorgeschlagene Zu- und Abfahrt
SD Satteldach	○ Sperrflur
max. 35° Dachneigung, Höchstgrenze	○ Verkehrsberuhigung / Quartiersplatz
35° + 4.3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich	○ Geländehöhe/Kanaldeckelhöhe, Bestand in m über NNH
→ Hauptfröstrichtung	○ geplante Höhenlage der fertig ausgebauten Erschließungsflächen in m über NNH
Verkehr	Bestandsangaben
— Straßenbegrenzungslinie	— Flurgrenze
— Straßenverkehrsflächen	— Flurstücksgrenze
— Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	— Topografische Umrisslinie
— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	■ Baum
Ver- und Entsorgung	■ Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
— Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	■ Wirtschaftsgebäude
△ Abfall	■ Öffentliche Gebäude
	■ Gebäudeabbruch

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Benutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1549)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256) 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 14.07.1984 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

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

Plangrundlage Stand 09/2015

Der Rat der Stadt Münster hat am **22.03.2017** zu dem vom 19.12.2016 bis zum 19.01.2017 erneut öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 569 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insoweit durch diese Planung wiedergegeben werden.
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt am **22.03.2017** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **23.03.2017**

Markus Lewe (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom **31.03.2017** in Kraft getreten.

Münster, **31.03.2017**

Der Oberbürgermeister im Auftrag
Halk (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 123, 124
Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung



Bebauungsplan Nr. 569 Südlich Markweg