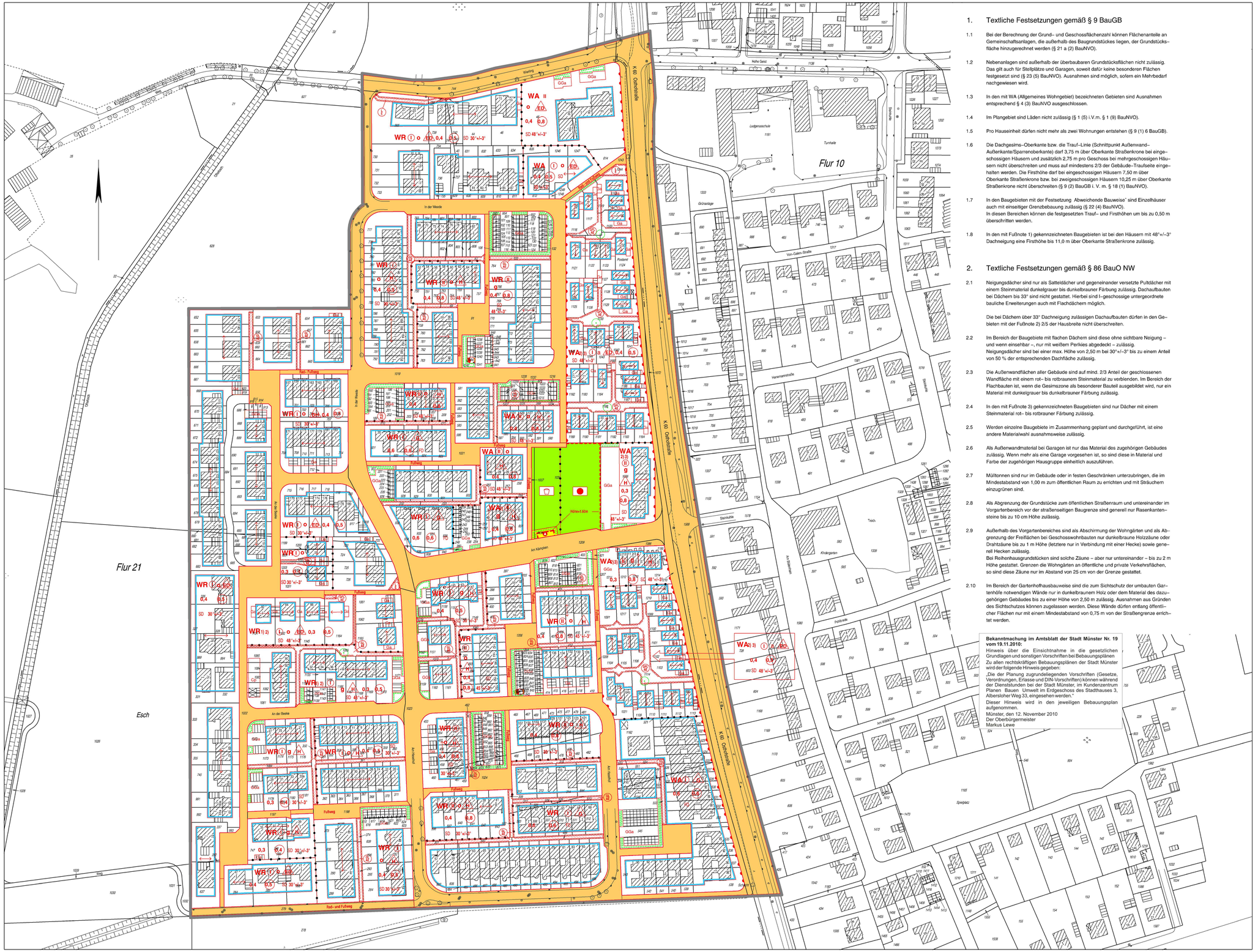


1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Bei der Berechnung der Grund– und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, der Grundstücks–fläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).

1.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 (5) BauNVO). Ausnahmen sind möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

1.3 In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Im Plangebiet sind Läden nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

1.5 Pro Hauseinheit dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.6 Die Dachgesims–Oberkante bzw. die Trauf–Linie (Schnittpunkt Außenwand–Außenkante/Sparrenoberkante) darf 3,75 m über Oberkante Straßenkrone bei einge–schossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häu–sern nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäude–Traufseite einge–halten werden. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern 7,50 m über Oberkante Straßenkrone bzw. bei zweigeschossigen Häusern 10,25 m über Oberkante Straßenkrone nicht überschreiten (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.7 In den Baugebieten mit der Festsetzung „Abweichende Bauweise“ sind Einzelhäuser auch mit einseitiger Grenzbebauung zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
In diesen Bereichen können die festgesetzten Traul– und Firsthöhen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

1.8 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist bei den Häusern mit 48°+/–3° Dachneigung eine Firsthöhe bis 11,0 m über Oberkante Straßenkrone zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Neigungsdächer sind nur als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Dachaufbauten bei Dächern bis 33° sind nicht gestattet. Hierbei sind I–geschossige untergeordnete bauliche Erweiterungen auch mit Flachdächern möglich.

Die bei Dächern über 33° Dachneigung zulässigen Dachaufbauten dürfen in den Ge–bieten mit der Fußnote 2) 2/5 der Hausbreite nicht überschreiten.

2.2 Im Bereich der Baugebiete mit flachen Dächern sind diese ohne sichtbare Neigung – und wenn einsehbar –, nur mit weißem Perlkies abgedeckt – zulässig.
Neigungsdächer sind bei einer max. Höhe von 2,50 m bei 30°+/–3° bis zu einem Anteil von 50 % der entsprechenden Dachfläche zulässig.

2.3 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot– bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden. Im Bereich der Flachbauten ist, wenn die Gesimszone als besonderer Bauteil ausgebildet wird, nur ein Material mit dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig.

2.4 In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Dächer mit einem Steinmaterial rot– bis rotbrauner Färbung zulässig.

2.5 Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Materialwahl ausnahmsweise zulässig.

2.6 Als Außenwandmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig. Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Material und Farbe der zugehörigen Hausgruppe einheitlich auszuführen.

2.7 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Raum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind.

2.8 Als Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßenseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkanten–steine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.9 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abschirmung der Wohngärten und als Ab–grenzung der Freiflächen bei Geschosswohnbauten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie gene–rell Hecken zulässig.
Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune – aber nur untereinander – bis zu 2 m Höhe gestattet. Grenzen die Wohngärten an öffentliche und private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von 25 cm von der Grenze gestattet.

2.10 Im Bereich der Gartenhofhausbauweise sind die zum Sichtschutz der umbauten Gar–tenhöfe notwendigen Wände nur in dunkelbraunem Holz oder dem Material des dazu–gehörigen Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes können zugelassen werden. Diese Wände dürfen entlang öffenti–cher Flächen nur mit einem Mindestabstand von 0,75 m von der Straßengrenze errich–tet werden.

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

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr.228

Albachten–
Westlich der Osthofstraße

in der Fassung der 2. Änderung

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- GA – Geschoßflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (I) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1) – Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- D – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- FD – nur Gartenhofhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Firstrichtung

Bauvorschriften

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 30°+/–3° – Dachneigung, zwingend

Weitere Festsetzungen

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsor–gung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität (Trafo–Station)
- Abfall (Sammelstelle für wiederverwertbaren Müll)
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Ballspielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Ga – Fläche für Garagen
- Cp – Fläche für offene Kleingaragen (Carports)
- GGa – Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschlies–sungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
- Lärmschutzmauer

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrißlinie
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude/ Öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), § 80 Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218/ SGV.NW 232) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/ SGV.NW 2023) mit den dazu ertassenen Änderungen.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vorgrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheber–schutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand: 11/99

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs– und Kataster–amt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung gesmo–mäß amtlich ist.

Münster, 19.05.2000

(L.S.)

Tegtmeier
Dipl.–Ing. Tegtmeier
Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 22.05.2000

(L.S.)

Jokisch — Karlicek
Dipl.–Ing. Jokisch — Dr. Karlicek
Stadtbaurat — Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.05.2000 aufgestellt worden.

Münster, 26.05.2000

(L.S.)

Tillmann — Kupferschmidt
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.06.2000 bis 13.07.2000 offengelegen.

Münster, 10.08.2000
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 13.09.2000 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 20.09.2000

(L.S.)

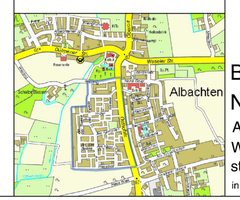
Tillmann — Kupferschmidt
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 22.09.2000 in Kraft getreten.

Münster, 25.09.2000
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Albachten
Flur: 10, 21
Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT



Bebauungsplan
Nr. 228
Albachten–
Westlich der Osthof–straße
in der Fassung der 2. Änderung