Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebiet sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauN VO ausgeschlossen.

1.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann zusätzlich ausnahmsweise um 1 Geschoß überschritten werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird und das Erdgeschoß ausschließlich der Garagennutzung und zur Aufnahme von Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner des Hauses dient, wobei nur in diesem Fall die O.K. Fußböden des 1. Wohngeschosses bis zu 3,00 m über O.K. Terrain liegen darf (§ 17 (5) und § 21 a (1) BauN VO).

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenraum, Treppenhausaufgängen- und kaminen zulässig (§ 17 (5) BauN VO).

1.4 Bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauN VO).

1.5 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unterirdisch - auch außerhalb der bebaubaren Fläche - hergestellt werden, ausnahmsweise bis max. 25 % erhöht werden, wenn die Tiefgaragen nicht über Geländeoberkante hinausragen und - wo möglich - begrünt werden (§ 21 a (5) BauN VO).

1.6 Bei Einbau von Garagen in das Erdgeschoß eines Gebäudes kann ausnahmsweise die entsprechende Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21 a (4) 3. BauN VO).

1.7 Die Dachgesims-Oberkante bzw. die Traufe-Linie (Schnittpunkt Außenwand - Außenkante/Sparrenoberkante) darf 3,85 m über O.K. Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,85 m pro Geschoß bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muß auf mindestens 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden.

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern mit 33° Dach 7,75 m über O.K. Straßenkrone bzw. bei zweigeschossigen Häusern mit 33° Dach 10,60 m über O.K. Straßenkrone nicht überschreiten.

1.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauN VO).

1.9 Zufahrten zu Einzelgrundstücken sind nur außerhalb von Parkbuchten zulässig.

2. Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

2.1 Im Bereich der ausgewiesenen Gartenhof-Bauweise Ⓖ sind die Gebäude mit Grenzbebauung an mindestens zwei Seiten zu errichten. Öffnen sich Gartenhöfe zur öffentlichen Wegefläche, so sind sie mit Sichtschutzwänden von mind. 2,0 m Höhe abzuschirmen.

2.2 Neigungsdächer sind nur als Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Eingeschossige Erweiterungen mit Flachdächern sind bis zu 1/3 Anteil des Hauptbaukörpers möglich. Dachaufbauten bei Dächern bis zu 35° sind nicht gestattet.

2.3 Im Bereich der Baugebiete mit der Ausweisung "FD" (Flachdach) sind auch Neigungsdächer von 12° - 30° Neigung bis zu einer Höhe von 1,75 m über zulässiger Dachgesims-Oberkante und einem Anteil von max. 50 % der Geschoßgrundfläche zulässig. Bei mehrgeschossigen Häusern können Ausnahmen von der Festsetzung der Firsthöhe zugelassen werden, wenn die Überhöhung mit der Erschließung von Dachgärten oder eingezogenen Galerien begründet wird.

2.4 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden. Im Bereich der Flachbauten (FD) ist - wenn die Gesimszone als bes. Bauteil ausgebildet wird - nur ein Material mit dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung in einer Höhe bis zu 60 cm im Bereich der Gesimszone zulässig.

2.5 Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Farbe und anderes Material der Außenwand - in Abstimmung mit der Verwaltung - ausnahmsweise zulässig.

2.6 Garagen sind nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung oder einem Dach in der Neigung des Wohnhauses zulässig.

2.7 Als Außenmaterial 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.

2.8 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 (§ 9 (1) 2iff. 25 a BBauG).

2.9 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßen- und wegeseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.10 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung der Wohngärten und als Abgrenzung der Freiflächen bei Geschoßwohnbauten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig.

Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune - auch im seitlichen Vorgartenbereich - bis zu 2 m Höhe gestattet. Grenzen die o.k. Flächen an öffentliche und private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von mindestens 25 cm von der Grenze gestattet, wobei der Zwischenraum zwingend mit Rankengewächsen zu begrünen ist (§ 9 (1) 25 BBauG).

2.11 Im Bereich der Gartenhofhausbauweise sind die zum Sichtschutz der umbauten Gartenhöfe notwendigen Wände nur in dunkelbraunem Holz oder dem Material des dazugehörigen Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes können zugelassen werden.

Diese Wände dürften entlang öffentlicher und privater Wegeflächen nur mit einem Mindestabstand von 0,25 m von der Grenze errichtet werden, wobei der Zwischenraum zwingend mit Rankengewächsen wie Efeu, Knöterich und wilder Wein zu begrünen ist (§ 9 (1) 25 BBauG).

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

---

1. Änderung (grüne Eintragung)

Diese 1. Änderung ist gemäß § 2 (1) und (4) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.03.1999 aufgestellt worden.

Münster, 16.4.99

Oberbürgermeister — Schriftführer

Diese 1. Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.4. bis 19.5.99 öffentlich ausgelegen.

Münster, 25.5.1999
Die Oberbürgermeisterin
I. A.

Diese 1. Änderung ist gemäß § 2 und 10 BauGB und § 7 LROG der Genehmigungsverfügung NW durch den Rat der Stadt am 25.8.99 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 3.9.1999

Oberbürgermeister — Schriftführer

Diese 1. Änderung ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 43 vom 03.09.1999 in Kraft getreten.

Münster, 3.8.1999
Die Oberbürgermeisterin
I. A.

Dipl.-Ing. Schlüter
Stadt.-Vermessungsoberrat

Aufgehoben durch Bebauungsplan Nr. 375

Aufgehoben durch Bebauungsplan Nr. 350

Die Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 BauO NW vom Rat der Stadt Münster am 19.09.1979 beschlossen worden.

Münster, den 12.10.1979

Oberbürgermeister — Ratsherr — Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 08.07.1992 den Satzungsbeschluß zur Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes vom 06.02.1991 aufgehoben und das Verfahren eingestellt.

Münster, den 16.02.1992

Oberbürgermeister — Ratsherr — Schriftführer

Stadt Münster

Gemarkung Münster
Flur 61,62,63
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 248

Gievenbeck — Enschedeweg/Gescherweg

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Gebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BBauG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BBauG

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BBauG u. §§ (1-21) BauNVO

WR Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet
Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet

Anzahl der Vollgeschosse: II Höchstgrenze, (I) zwingend, mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)
04 Grundflächenzahl
(0.5) Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. §§ 9 (1) 2 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Δ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ⚠ nur Doppelhäuser zulässig
- ⚠ nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Ⓖ nur Gartenhofhäuser zulässig, abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Geschoßabgrenzung
Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
Firstrichtung
Stellung der baulichen Anlagen

Bauvorschriften gem. § 103 BauONW
FD Flachdach
SD Satteldach
30° Dachneigung

Weitere Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG u. §§ 12 u. 14 BauNVO
St Stellplatz, Garage
TGA Tiefgarage
Spielplatz
GGa Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BBauG: Gemeinschaftsstellplatz, Gemeinschaftsgarage, Gemeinschaftstiefgarage, Gemeinschaftsspielplatz
Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BBauG: Kindergarten, Schule, Jugendheim, Altenheim, Kirche
St Ga Parkpalette
Zu- und Abfahrt

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BBauG

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG: Verkehrsfläche, Parkfläche, Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie
Zu- und Abfahrten nur an den nicht wie nebenstehend gekennzeichneten Stellen (Zu- und Abfahrtsverbot)
Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG: Trafostation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG: Öffentliche Grünflächen, Private Grünflächen, Parkanlage, Dauerkleingärten, Sportplatz, Spielplatz, Friedhof
Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BBauG
Land- und forstwirtschaftliche Flächen gem. § 9 (1) 18 BBauG: Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft

Mit Geh-rechten (G), Fahr-rechten (F), Leitungsrechten (L) zugunsten der Allgemeinheit (A), der Erschließungsträger (E) der Öffentlichkeit (Ö) gem. § 9 (1) 21 BBauG

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BBauG: die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein müssen
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) 25b BBauG
Flächen für Böschungen und Stützmauern von Straßen gem. § 9 (1) 26 BBauG
Zu erhaltende Baumgruppen gem. § 9 (1) 25b BBauG

Vorgeschlagene Grundstücks-Garagen-Stellplatz-u. Spielplatzeinteilung
Rampe

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 2a, 8 ff Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763), § 103 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 15. 7. 1976 (GV. NW. S. 264 / SGV. NW. 232) und §§ 4 u. 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 27. 6. 1978 (GV. NW. S. 268 / SGV. NW. 2023)

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Münster, den 05.09.1979

(Dipl.-Ing. Edelbroich)
Stadt. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, den 19

(Dipl.-Ing. Ruppbrecht)
Stadtbaurat

(Dipl.-Ing. Wolf)
Stadt. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 07.03.79 aufgestellt worden.

Münster, den 26.03.1979

Oberbürgermeister — Ratsherr — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 02.04. bis 02.05.1979 offengelegen.

Münster, den 04.05.1979

Der Oberstadtdirektor
I. A.
(Ing. (grad.) Schlüter)
Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 u. 10 BBauG und §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 13.09.1979 als Satzung beschlossen worden.

Münster, den 12.10.1979

Oberbürgermeister — Ratsherr — Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 15.7.1980 (AZ.: 35.2.7-5203-) genehmigt worden. Der Regierungspräsident und die Genehmigungsstatuten ist gemäß § 103 in Verbindung mit § 7 BauONW bekanntgemacht worden.

Münster, den 15.7.1980

Der Regierungspräsident
I. A.
Ltd.-Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 5 vom 04.Febr.1980 bekanntgemacht worden. und der Gestaltungssatzung

Münster, den 05. Februar 1980

Der Oberstadtdirektor
I. A.
(Ing. (grad.) Schlüter)
Stadtvermessungsamtmann

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

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes