Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden werden.
2. In allen als WA (Allgemeine Wohngebiete) ausgewiesenen Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).
4. Die Ausbildung von Dachgeschossen als zusätzliche Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
5. Die mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 25 a BBauG belegten Grünstreifen sind mit hoch und dicht wachsenden heimischen Laubgehölzen einzugrünen.
6. Für alle Häuser der Hausgruppen an der Straße Osttor gilt folgende Festsetzung:

   Für die Wohn- und Schlafräume, deren Fenster zur Straße Osttor gerichtet sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinien) einzubauen.
7. Im Bereich der Hausgruppen (Reihenhausbebauung) darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher als o,3o m und im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung nicht höher als o,5o m über der Krone der Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Hauseingang zugeordnete öffentliche oder private Verkehrsfläche.
8. Im gesamten Änderungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
9. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist das zweite Geschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Vormauerziegel zu verwenden.
   Ausnahmen für besondere Bauteile, sowie für Teilflächen bis zu 2o % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.

   Innerhalb jeder Hausgruppe oder bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien zu verwenden.

   Die Garagen der Garagenhöfe dürfen als Ausnahme in Anlehnung an die Wohngebäude auch in einem anderen Außenwandmaterial hergestellt werden.
2. Als Dachdeckung sind rote, rotbraune oder braune Pfannen zu verwenden. Für Pultdachhäuser sind wegen der geringen Neigung auch kleinformatige Wellplatten in den genannten Farben zulässig.

   Innerhalb jeder Hausgruppe ist für alle Reihenhauseinheiten das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe zu verwenden.
3. Flachdächer sind nur als Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Bebauung sowie für Garagen zulässig.
4. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mind. o,5o m niedriger als der Hauptfirst liegt.
5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur ab 35° Dachneigung und auf max. 1/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,5o m entfernt liegen.
   Bei den Reihenhäusern gilt diese Festsetzung jeweils für jede einzelne Reihenhauseinheit.
6. Drempel sind nur ~~bei eingeschossigen Häusern~~ in den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten bis zu einer Höhe von o,6o m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.
7. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantensteinen oder Mauern bis zu o,3o m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander abzugrenzen.

   In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenflächen sind höher wachsende Hecken oder Gehölze auch in Verbindung mit Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune dürfen das Maß von 1,2o m Höhe nicht überschreiten.

   Mülltonnen sind nur in Gebäuden oder in festen Geschränken unterzubringen. Wenn die Geschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,o m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

   In einem Abstand von 3,o m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von o,5o m zulässig.

Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 08.07.1987 Änderungen beschlossen, wie sie im vorliegenden Plan durch grüne Eintragungen kenntlich gemacht sind.

Münster (Westf), den 17.07. 1987

Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Stadt Münster

Gemarkung Hiltrup
Flur 34
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan HI 16a 5. Änderung (Beiblatt Nr. 2)

Hiltrup Emmerbachtal

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- 24 Wohngebäude
- x Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HI 16a
- Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BBauG

- Grenze des Bereiches der 5. Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BBauG u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

- Kleinsiedlungsgebiet
- reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- besonderes Wohngebiet
- Sondergebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- 1) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzungslinie
- 0.4 Grundflächenzahl
- (0.6) Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
  - Ⅱ als Höchstgrenze
  - als Mindest- u. Höchstgrenze
  - (Ⅱ) zwingend
  - mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- nur Gartenhofhäuser zulässig
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze
- Geschoßabgrenzung
- Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung
- Stellung der baulichen Anlagen

Bauvorschriften gem.§ 81 BauONW

- WD Walmdach
- SD Satteldach
- 35° Dachneigung
- PD Pultdach

Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BBauG

- Kindergarten
- Schule
- Jugendheim
- Altenheim
- Kirche

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG

- Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
  - Parkanlage
  - Dauerkleingärten
  - Sportplatz
  - Spielplatz
  - Friedhof
  - Ballspielplatz

Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BBauG

Land- und forstwirtschaftliche Flächen gem. § 9 (1) 18 BBauG

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BBauG

- Baum
- Pflanzgebot (siehe Nr 5 der textlichen Festsetzungen gem §9 BBauG)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) 25b BBauG

- Baum

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG u. §§ 12 u. 14 BauNVO

- St Stellplatz
- Ga Garage — Ein- und Ausfahrt
- Tiefgarage
- Spielplatz

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BBauG

- GSt Gemeinschaftsstellplatz
- GGa Gemeinschaftsgarage — Ein- und Ausfahrt
- Gemeinschaftstiefgarage
- Gemeinschaftsspielplatz
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Mit Gehrechten (G) Fahrrechten (F) Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) der Erschliessungsträger (E) der Öffentlichkeit (Ö) gem. § 9 (1) 21 BBauG

- Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Grundstücke, Gebäude, Garagen, Stellplätze und Fahrbahn)

Hinweis:

- (D) Denkmal gem. Begriffsbestimmung § 2 Denkmalschutzgesetz NW

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 2a, 8 ff Bundesbaugesetz (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), § 81 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S.419 / SGV. NW. 232) und §§ 4 u. 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 13.08.1984 (GV. NW. S.475 / SGV. NW. 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

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 14.11.1986
(Dipl.-Ing. Edelbroich)
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung
Münster, den 14.11.1986
(Dipl.-Ing. Rupprecht) Stadtbaurat
(Dr. Karliczek) Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom [illegible] aufgestellt worden.
Münster, den 04.12.1986
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 05.01. bis 05.02.1987 offengelegen.
Münster, den 12.02.1987
Der Oberstadtdirektor
i. A.
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Städt. Vermessungsamtsrat
Erneute Offenlegung vom bis

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 u. 10 BBauG und §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 08.07.1987 als Satzung beschlossen worden.
Münster, den 17.07.1987
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 23 vom 30.11.1987 in Kraft getreten.
Münster, den 15.12.1987
Der Oberstadtdirektor
i. A.
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Städt. Vermessungsamtsrat

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.

Plangrundlage Stand:
Juli 1986

Druck Vermessungs-u.Kataster-