

Bebauungsplan Nr. 227

Nienberge Ortskern

3. Änderung

Zeichenerklärung		
Festsetzungen des Bebauungsplanes		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung		Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
Art der baulichen Nutzung		Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 Zaun / Mauer (siehe textliche Festsetzungen)
WA Allgemeine Wohngebiete SO Sondergebiete		Hinweise
Maß der baulichen Nutzung 0,6 Grundflächenzahl 1,2 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß III Zahl der Vollgeschosse, zwingend		Bestandsangaben
Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze		Flurgrenze Flurstücksgrenze Topografische Umrisslinie Nutzungsgrenze Baum Wohngebäude / öffentliches Gebäude Wirtschaftsgebäude
Bauvorschriften FD Flachdach SD Satteldach Hauptfrischrichtung		
Verkehr Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Ein- und Ausfahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		
Ver- und Entsorgung Elektrizität		
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume (Standort vorgeschlagen)		
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Bäume		
Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen St Flächen für Stellplätze Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E		

Rechtsgrundlagen: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3319) - Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708) - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).	Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
--	---

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt:		Für die städtebauliche Planung:	
Münster, 05.10.2009		Münster, 08.10.2009	
Tegtmeyer (L.S.)		Schultheiß (L.S.)	Schowe
Dipl.-Ing. Tegtmeyer Lfd. Städt. Vermessungsdirektor		Dipl.-Ing. Schultheiß Stadtdirektor	Dipl.-Ing. Schowe Lfd. Städt. Baudirektor
Der Rat der Stadt Münster hat am 14.07.2004 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 20.02.2005 bekannt gemacht.		Diese Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.08. bis zum 17.09.2009 offengelegt.	
Der Änderungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Münster am 24.06.2008 L. V. m. § 13 a BauGB neu gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 21 vom 26.06.2009 bekannt gemacht.		Münster, 08.10.2009 Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Münster, 08.10.2009 Der Oberbürgermeister im Auftrag		Münster, 22.12.2009 Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Hülk (L.S.)		Hülk (L.S.)	
Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 101 V. m. § 13 a BauGB und §§ 7 und 41. GONW durch den Rat der Stadt am 09.12.2009 als Sitzung beschlossen worden.		Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 21 vom 16.12.2009 in Kraft getreten.	
Münster, 10.12.2009		Münster, 22.12.2009	
Lewe (L.S.)		Kupferschmidt	
Oberbürgermeister		Schriftführer	
		Hülk (L.S.)	

Gemarkung: Nienberge

Flur: 8, 10

Maßstab: 1:500



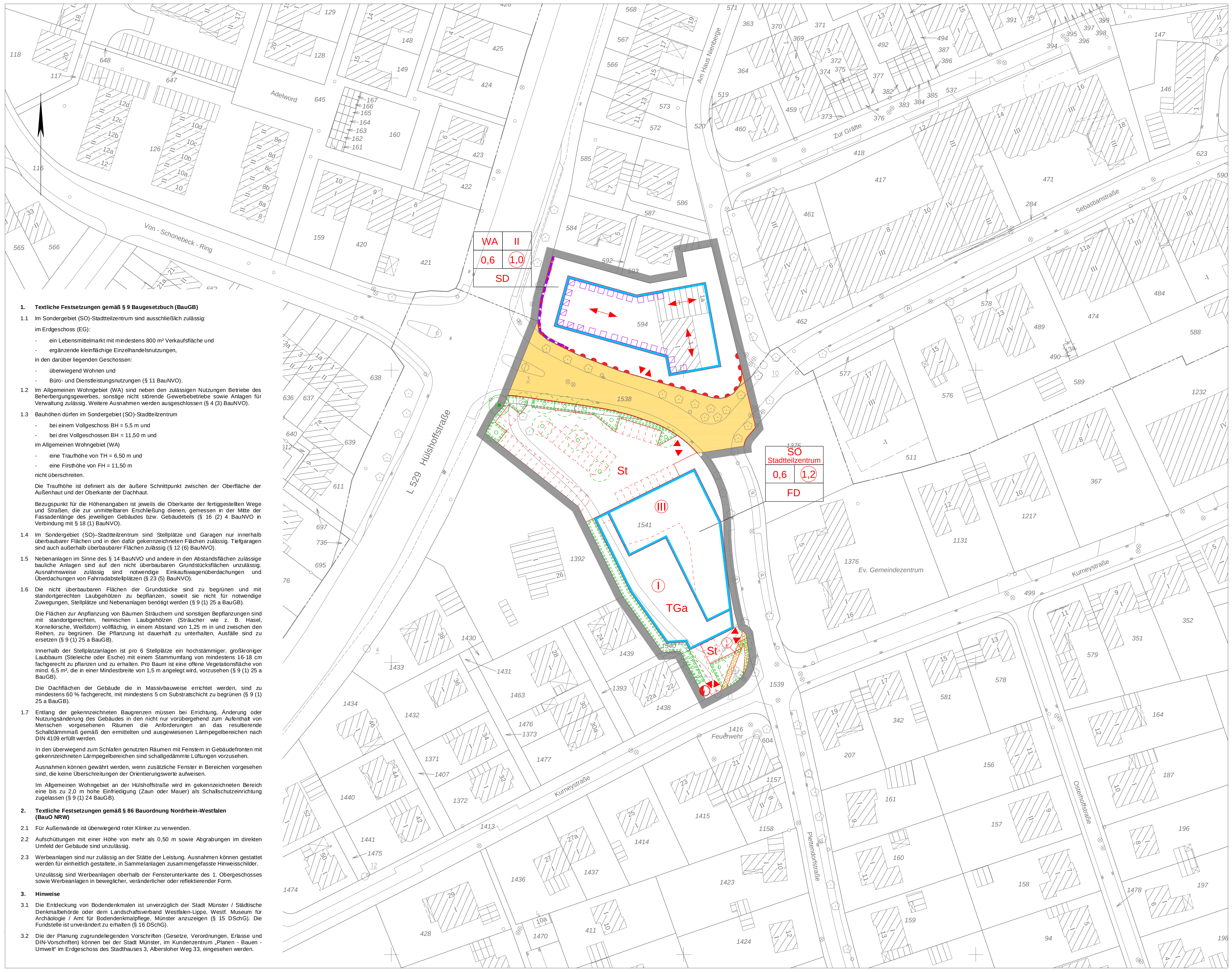
STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 227

Nienberge Ortskern

3. Änderung



1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum sind ausschließlich zulässig:
im Erdgeschoss (EG):
 - ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche und ergänzende kleinflächige Einzelhandelsnutzungen, in den darüber liegenden Geschossen:
 - überwiegend Wohnen und Büro- und Dienstleistungsnutzungen (§ 11 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind neben den zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zulässig. Weitere Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 4 (3) BauNVO).

1.3 Bauhöhen dürfen im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum
 - bei einem Vollgeschoss BH = 5,5 m und
 - bei drei Vollgeschossen BH = 11,50 m undim Allgemeinen Wohngebiet (WA)
 - eine Traufhöhe von TH = 6,50 m und
 - eine Firsthöhe von FH = 11,50 mnicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut.
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).

1.4 Im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradstellplätzen (§ 23 (5) BauNVO).

1.6 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden (§ 9 (1) 25 a BauGB).
Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher wie z. B. Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn) vollflächig, in einem Abstand von 1,25 m in und zwischen den Reihen, zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
Innerhalb der Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Stieleiche oder Esche) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6,5 m², die in einer Mindestbreite von 1,5 m angelegt wird, vorzusehen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
Die Dachflächen der Gebäude die in Massivbauweise errichtet werden, sind zu mindestens 60 % fachgerecht, mit mindestens 5 cm Substratschicht zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitungen der Orientierungswerte aufweisen.
Im Allgemeinen Wohngebiet an der Hülshofstraße wird im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedigung (Zaun oder Mauer) als Schallschutteinrichtung zugelassen (§ 9 (1) 24 BauGB).

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

2.1 Für Außenwände ist überwiegend roter Klinker zu verwenden.

2.2 Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.
Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form.

3. Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Plänen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.