Fl.191

Fl.196

Vennheideweg

Fl.190

Vennheide

Biel-Esch

Landschaftsschutzgebiet

(Spielbereich B)

WA o I 0.1 0.2 SD45°

WA o I 0.3 0.4 SD45°

WA o I 0.25 0.4 SD45°

WA o II 0.2 0.4 SD35°

WA o II 0.3

WA o I 0.3 0.7 SD35°

WA o 0.25 0.5 SD35°

I 0.6 SD 35°

Ga

St

GFL

6. In den Bereichen zwischen Vennheideweg und Umgehungsbahn, in denen eingeschossige Bauweise (zwingend) festgesetzt ist und in denen aus Wasserschutzgründen die überbaubare Fläche so eingeschränkt ist, daß nur Doppelhäuser möglich sind, wird eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze um max. 3,00 m zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen, wenn aus konstruktiven und/oder gestalterischen Gründen aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück eine Grenzbebauung nicht möglich ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,70 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn im Bereich des Grundstückes liegen (§ 9 Abs. 2 BBauG).
3. Die Höhenlage der Kellersohlenunterkante neuer Gebäude darf 60,70 m über NN nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 2 BBauG) Ausnahmen sind zulässig, wenn die Kellersohle und Kellerwände, soweit sie diese Höhe unterschreiten, wasserdicht ausgeführt werden. Das Grundwasser darf nicht mittels einer Dränage der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
4. In den Wohngebäuden im Bereich zwischen Vennheideweg und Umgehungsbahn, für die 1 Vollgeschoß zwingend festgesetzt ist, sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
5. An den Gebäudefronten, an denen besondere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind für Schlafräume nur Fenster mit integrierter Lüftungseinrichtung zulässig. (§ 9 (1) Abs. 24 BBauG)

Hinweis:

"Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III der vorläufigen Anordnung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hiltrup/Geist vom 07.10.1985. Es ist zu erwarten, daß nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes eine neue Wasserschutzverordnung erlassen wird. Genehmigungs- und Verbotstatbestände, die sich auf die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auswirken, sind aus der jeweils geltenden Wasserschutzverordnung zu entnehmen."

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote oder rotbraune Verblender zu verwenden. Ausnahmen sind für besondere Bauteile oder Teilflächen zulässig.
2. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zwischen Vollgiebeln zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
3. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von o,5o m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.
4. Für Nebenbaukörper ist auch eine gegenüber der vorgeschriebenen Firstrichtung um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig, wenn sie mindestens o,5o m niedriger liegt als die Hauptfirstlinie.
5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Traufl ange zulässig. Sie müssen seitlich von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5o m entfernt sein.
6. Im Bereich der bestehenden Bebauung sind bei Umbauten und Erweiterungen zur Anpassung an die vorhandene Bebauung Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen als Ausnahme möglich.
7. Die Grundstücke nördlich des Elsa-Brändström-Weges sind zur Bahn hin lückenlos, ohne Tür und Tor, einzufriedigen.

Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 25.02.1987 Änderungen beschlossen, wie sie im vorliegenden Plan durch grüne Eintragungen kenntlich gemacht sind.

L.S. Münster (Westf), den 04.03. 1987

Jörg Twenhöven Oberbürgermeister
Theo Sträßer Ratsherr
Weihermann Schriftführer

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

Gemarkung Münster
Flur 190,191
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 321 (2Blätter) Blatt1

Berg Fidel
(Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg)

Zeichenerklärung

Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- 62.9 Örtliche Geländehöhe über NN
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III

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 (2), 17-21 BauNVO
- Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet, Sondergebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet — WA
- 0.3 Grundflächenzahl
- 0.4 Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze; als Mindest- u. Höchstgrenze; (I) zwingend; mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzungslinie

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BBauG u. § 22 u. 23 BauNVO
- o offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur Doppelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig
- 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
- Flachdach
- SD Satteldach
- 45° Dachneigung

Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BBauG
- Kindergarten, Schule, Jugendheim
- Altenheim, Kirche

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächten 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
- Einzelbäume

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

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
- Gemeinschaftsstellplatz
- 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. Stellplätze)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen (gem. § 9 (1) 24 BBauG)
- Fenster der Schallschutzklasse 2
- Fenster der Schallschutzklasse 3
- } VDI - Richtlinie 2719

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 10.04.86
L.S. Edelbroich (Dipl.-Ing. Edelbroich) Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung
Münster, den 10.04.86
Rupprecht (Dipl.-Ing. Rupprecht) Stadtbaurat
L.S. Karliczek (Dr. Karliczek) Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16.04.1986 aufgestellt worden.
L.S. Münster, den 09.06.86
Jörg Twenhöven Oberbürgermeister
Theo Sträßer Ratsherr
Weihermann Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 05.05 bis 05.06.1986 offengelegen.
Münster, den 06.06.1986
Der Oberstadtdirektor
I. A.
L.S. Schlüter (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 25.02.1987 als Satzung beschlossen worden.
L.S. Münster, den 04.03.1987
Jörg Twenhöven Oberbürgermeister
Theo Sträßer Ratsherr
Weihermann Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 22.06.1987 (Az.: 35.2.1-5201) genehmigt worden.
Münster, den 22.06.1987
Der Regierungspräsident
I.A.
L.S. Richter
Ltd. Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 03.07.1987 bekanntgemacht worden.
Münster, den 13.07.1987
Der Oberstadtdirektor
I.A.
L.S. Schlüter (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: **28.5.1985**

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes