Fl. 2
Angelmodde

Fl. 1
Wolbeck Stadt

Fl. 12

Fl. 14
Wolbeck Kspl.

K 37 Hiltruper Straße

Nebenzeichnung

Anschluß: siehe Nebenzeichnung

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist das zweite Geschoß nur im ausgebauten Dachraum zulässig.
2. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
3. In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit sie nicht mit ihrer Nutzung unzulässig sind oder keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO). Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert und durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird.
5. Die den Wohngärten zugewandten Baugrenzen dürfen als Ausnahme für Anbauten wie Wintergärten etc. auf 2/5 der Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 4,50 m überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl eingehalten wird (§ 23 (3) BauNVO).
6. Auf der Erschließungsseite im Bereich der jeweiligen Hauseingänge darf zur Bildung eines Windfanges die Baugrenze für eingeschossige Bauteile in einer Fläche von 2,00 m x 2,50 m als Ausnahme überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl eingehalten wird (§ 23 (3) BauNVO).
7. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder entfernt noch beschädigt oder in ihrem Erscheinungsbereich gestört, unterbaut oder der Boden des Wurzelbereiches verfestigt werden.
   Ist ein Baum durch Fremdeinwirkung, unsachgemäße Behandlung, Krankheit oder Alter abgängig, ist ein angemessener Ersatzbaum in Abstimmung mit der Verwaltung zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
8. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bei Wohngebäuden darf nicht höher als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn im Bereich des Grundstücks liegen.
   Bei den in einer Ebene ausgebauten Wohnstraßen gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt des Belages (§ 9 (2) BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Außenwandflächen aller Wohngebäude sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Formsteinziegel zu verwenden.
   Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.
   Bei Doppelhäusern, Gartenhofhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in Farbe und Struktur zu verwenden.
2. Als Dacheindeckung sind bei Wohngebäuden anthrazitfarbene bis dunkelbraun gefärbte Pfannen zu verwenden.
   Bei Doppelhäusern, Gartenhofhäusern und Hausgruppen ist das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur zu verwenden.
3. Flachdächer sind als Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Wohnbebauung sowie für Garagen zulässig.
4. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt und höchstens 2/3 der Länge des Hauptfirstes hat.
5. Bei Veränderungen bestehender Gebäude können als Ausnahmen die Dachform, die Firstrichtung, die Dachneigungen, das Außenwandmaterial und die Dacheindeckung in Form und Farbe beibehalten werden.
6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern ab 35° Dachneigung auf max. 1/3 der Traufläge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.
7. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Sie sind gemessen von der Oberkante des Rohdeckenfußbodens bis zum Ansatzpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.
8. Bei Errichtung von Dächern auf Gartenhofhäusern sind zur Wahrung des von fremder Sicht entzogenen Innenhofes Fenster in den Giebel- oder Dachflächen nicht zulässig.
9. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantensteinen oder Zäunen und Mauern bis zu 0,60 m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und privaten Verkehrsflächen sind untereinander abzugrenzen.
   In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenflächen sind Einfriedungen wie Hecken oder Gehölze auch in Verbindung mit Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune dürfen das Maß von 1,20 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 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig sauber der Beschickungsseite zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.
   In einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m zugelassen.
10. Werbeanlagen sind nur an Ort der Leistung zulässig.
    Die Werbeanlagen sind generell bei zweigeschossigen Gebäuden nur im Erdgeschoßbereich bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses und bei eingeschossigen Flachdachbauten bis zur Oberkante Dachgesims zulässig.
    Reklametänder und Schriftzüge dürfen nicht länger als 2/3 der Länge des zugehörigen Gebäudes und nicht höher als 0,60 m sein.
    Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 0,80 qm sein.
    Es ist nur eine Werbeanlage pro Geschäft zulässig.
    Großflächige Werbetafeln sind unzulässig.
11. Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Teile der Gebäudearchitektur in diese eingebunden sind oder wenn diese für eine städtebaulich zusammenhängende Gruppe durchgeführt werden und das allgemeine Gestaltungsziel nicht beeinträchtigt wird.

Stadt Münster

Gemarkung Wolbeck Kspl.
Flur 12
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 335

Wolbeck - Hiltruper Straße / Zumbuschstraße / Wallfahrtskottenweg / Am Sandbach

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

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

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 (2), 17–21 BauNVO

- WR Kleinsiedlungsgebiet
- WA reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- besonderes Wohngebiet
- Sondergebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- 04 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
  - I als Höchstgrenze
  - (I) als Mindest- u. Höchstgrenze
  - I zwingend
- 1) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzungslinie

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- G 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
- 45° Dachneigung

Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- u. Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB
- Kindergarten
- Schule
- Jugendheim
- Altenheim
- Kirche
- Sportanlage
- Spielanlage

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB
- Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Ballspielplatz

Anpflanzung von Baumen, Straüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Erhaltung von Baumen, Straüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewassern gem. § 9 (1) 25b BauGB
- Fläche für die Erhaltung von Baumen und Sträuchern
- Einzelbäume

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 BauNVO
- Si Stellplatz
- Ga Garage
  - Tiefgarage
  - Spielplatz
  - Ein- und Ausfahrt

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplatz
- GGa Gemeinschaftsgarage
  - Gemeinschaftsstellgarage
  - Gemeinschaftsspielplatz
  - Ein- und Ausfahrt

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 BauGB

Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B Grundstücke Garagen und Stellplätze)

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 3, 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (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 06.06.1988
L.S.
Edelbroich
(Dipl.-Ing. Edelbroich)
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung
L.S.
Münster, den 07.06.1988
Rupprecht
(Dipl.-Ing. Rupprecht)
Stadtbaurat
Karliczek
(Dr. Karliczek)
Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 08.06.1988 aufgestellt worden.
Münster, den 21.06.1988
L.S.
Jörg Twenhöven
Oberbürgermeister
Theo Sträßer
Ratsherr
Weihermann
Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.06. bis 25.07.1988 offengelegen.
Münster, den 22.08.1988
Der Oberstadtdirektor
i. A.
L.S.
Schlüter
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Städt. Vermessungsamtsrat
Erneute Offenlegung vom bis

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 u. 10 BauGB u. §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 22.02.1989 als Satzung beschlossen worden.
Münster, den 02.03.1989
L.S.
Jörg Twenhöven
Oberbürgermeister
Theo Sträßer
Ratsherr
Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 11.08.1989 in Kraft getreten.
Münster, den 15.08.1989
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:
16.3.1988

Druck Vermessungs- u. Katasteramt