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

Nachrichtliche Übernahme 08/2015

Grenze des Landschaftsplans Roxeler Riedel

Flur 52

Flur 60

Flur 62

siehe 3. Änd.

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 375
Gievenbeck – Toppheide
(Hensenstr./Gescherweg/Rüschhausweg)
in der Fassung der 1. Änderung

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (I) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1) – Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie
- Baugrenze
- Ausbauzone (siehe textliche Festsetzungen)
- A/B – Bezeichnung der Baukörper (siehe textliche Festsetzungen)
- Firstrichtung
- Steigrichtung Pultdach

Bauvorschriften
- PD – Pultdach
- SD – Satteldach
- 35°+/-3° – Dachneigung, zwingend

Weitere Festsetzungen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Gemeindezentrum
- K – Kindergarten
- B – Begegnungsstätte
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Durchfahrtsverbot
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallent- sorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität
- Fernwärme
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Solarplatz
- Ballspielplatz
- Wald

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Fläche für Stellplätze
- GSt – Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- 4 – Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze

Hinweise
- Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Stellplatzeinteilung)

Bestandsangaben
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude/ Öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), § 86 Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218, SGV.NW 232) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/ SGV.NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Plangrundlage Stand 06/01

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

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

Münster, 22.06.2001

Tegtmeier (L.S.)
Dipl.- Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 25.06.2001

Schultheiß (L.S.) Karliczek
Dipl.- Ing. Schultheiß Dr. Karliczek
Stadtrat Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 27.06.01 aufgestellt worden.

Münster, 03.07.2001

Tilmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.08. bis 20.09.01 offengelegen.

Münster, 24.09.2001
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schröer (L.S.)
Dipl.- Ing. Schröer
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Dieser Plan ist gemäß § 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 14.11.01 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 03.12.2001

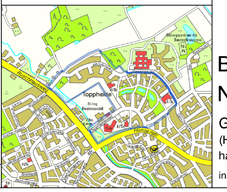
Tilmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 23.11.2001 in Kraft getreten.

Münster, 03.12.2001
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schröer (L.S.)
Dipl.- Ing. Schröer
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Münster
Flur: 52, 60, 62
Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT
Förml. Bauleitplanung



Bebauungsplan Nr. 375
Gievenbeck – Toppheide
(Hensenstraße/ Gescherweg/ Rüschhausweg)
in der Fassung der 1. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Ausschluss von Ausnahmen in WR- und WA- Gebieten (§ 3 (3) u. § 4 (3) BauNVO)

1.1 In den Baugebieten WR 1) bis WR 4) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 – 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

2.1 In den Baugebieten WR 2) sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (2 u. 3) BauNVO)

3.1 In den Baugebieten WR 1) können die Baugrenzen der Baukörper B zu den Vekehrsflächen bis zu 2,0 m für Treppenhäuser und Vorsprünge zur Gliederung der Fassade überschritten werden. Die Summe aller Einzellängen darf 20 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.2 In den Baugebieten WR 3) können die Baugrenzen zu den Verkehrsflächen zur reliefartigen Gliederung der Fassade durch Erker und Treppenhäuser bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Summe aller Einzellängen darf 20 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.3 In den als "Ausbauzonen" bezeichneten Flächen der Baugebiete WR 1) bis WR 3) und WA 2) können Vorbauten als Balkone und Wintergärten zugelassen werden. Ihre Höhe darf die Traufhöhe nicht überschreiten. Im übrigen sind außerhalb der Ausbauzonen zu den Verkehrsflächen nur Loggien zulässig (vgl. auch 3.1 der textl. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW).

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

4.1 In den Baugebieten WA 1), WA 2) sowie für die Baukörper B im Baugebiet WR 1) wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 1,2 m, die Traufhöhe des 3. Obergeschosses auf 13,2 m festgesetzt. Geringe Abweichungen sind bei gleichartiger Ausführung aller Baukörper innerhalb eines der genannten Baugebiete möglich.

4.2 In dem Baugebiet WR 1) darf die Gesamthöhe der Baukörper A maximal 14,5 m betragen.

4.3 In den Baugebieten WR 3) wird die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden auf 0,5 m und die Gesamthöhe auf max. 14,0 m festgesetzt. Eine Drempelhöhe von 1,2 m darf nicht überschritten werden.

4.4 Im Baugebiet WR 4) wird die max. Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt.

4.5 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Straße (Fahrbahn), gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Baugebieten WR 2) und WR 4) sind pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Abweichend vom festgelegten Standort kann das im Baugebiet WA 1) vorgesehene Blockheizkraftwerk in das Hauptgebäude integriert werden. Einrichtungen zur Abluftabführung sind an das Hauptgebäude anzubinden.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB, § 12 (4 und 6) BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

7.1 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) sind Stellplätze nur in Tiefgaragen bzw. Sammelgaragen zulässig.

7.2 In den Baugebieten WR 2) und WR 3) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – sofern es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze, für die im Bebauungsplan besondere Flächen festgesetzt sind.

7.3 Die Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind durch Kennziffern, oder jeweils dem Baugebiet, in dem sie gelegen sind, zugeordnet.

7.4 Ausnahmsweise ist bei Mehrbedarf an Stellplätzen innerhalb der Baugebiete WR 2) und WR 3) auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

8. Anrechenbarkeit von Gemeinschaftsstellplätzen und Garagengeschossen (§ 21 a (1, 2 u. 5) BauNVO)

8.1 Garagengeschosse der Baugebiete WA 1) und WA 2) sowie WR 1) bis WR 3) sind nicht auf die zulässige Zahl von Vollgeschossen und die Geschossflächenzahl anzurechnen.

8.2 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl sind Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

9. Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 (3) BauNVO)

9.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten WR 2) und WR 3) ist zur Versickerung in die Mulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

11. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

11.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder beseitigt noch durch andere Maßnahmen in ihrem Bestand und in ihrer Vitalität beeinträchtigt oder gefährdet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind – bezogen auf das derzeitige Niveau – innerhalb der Kronentraufe einschließlich eines Abstandstreifens von 1,5 m unzulässig. Während der Baumaßnahmen ist die Kronentraufe mit einem Bauzaun zu schützen.

11.2 Die Flächen unter den gesamten Kronentraufen sind als offene Vegetationsflächen zu erhalten. Bauliche Anlagen, Wege und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausgeschlossen, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände

1.1 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie für die Baukörper B in den Baugebieten WR 1) sind nur Satteldächer mit 25 ° +/– 3 ° Neigung zulässig; für die Baukörper A in den Baugebieten WR 1) ist die Dachform bei Einhaltung der festgesetzten Gesamthöhe (vgl. 4.2) freigestellt.

1.2 In den Baugebieten WR 2) sind nur Satteldächer mit 35 ° +/– 3 ° Neigung zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

1.3 In den Baugebieten WR 3) sind nur Pultdächer mit Neigungen mit 35 ° +/– 3 ° zulässig. Sie können – nach Süd–Westen sich öffnend – gegeneinander bei gleicher Dachneigung versetzt werden. Eine Zusammenführung der Pultflächen zu Satteldächern ist bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Zu den Verkehrsflächen muss der Dachüberstand mindestens 0,5 m betragen.

1.4 Im Baugebiet WR 4) sind nur Satteldächer mit 48 ° +/– 3 ° Neigung zulässig.

1.5 In den Baugebieten WR 2) bis WR 4) sind nur rote Dacheindeckungen als Planmaterialien zulässig. In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) ist die Materialwahl freigestellt.

1.6 In den Baugebieten WR 2) und WR 4) sind Dachgauben nur bis 2,0 m Länge zulässig. Zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtlängen aller Gauben darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

1.7 In den Baugebieten WR 3) sind zu den Verkehrsflächen nur Dachaufbauten und zu den Gartenseiten nur Dacheinschnitte zulässig. Die Summe aller Einzellängen darf 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

1.8 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) sind Dachaufbauten und Einschnitte unzulässig.

1.9 Pro Gebäudeeinheit – bezogen auf die jeweilige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche – ist für das Dach gleiches Material zu verwenden. Dachgauben sind pro Gebäudeeinheit einheitlich in Form und Material auszuführen.

2. Fassaden

2.1 In den Baugebieten WA 1) und WA 2) sowie WR 1) sind als Fassadenmaterialien nur Betonstein, Kalksandstein oder Putz in weißen, grauen oder Pastelltönen zulässig. Zur Gliederung der Fassade können Teile der Fassaden – wie Sockel – und Erdgeschosszonen – auch in Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Für das zurückspringende 4. Geschoss dieser Baugebiete können auch andere Materialien verwendet werden.

2.2 In den Baugebieten WR 2) bis WR 4) sind nur Fassaden aus Vertikendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Zur Gliederung der Fassaden sind auch andere Materialien zulässig. Verkleidungen aus Schiefer oder Kunststoffmaterialien sind jedoch unzulässig.

2.3 Pro Gebäudeeinheit – bezogen auf die jeweilige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche – ist gleiches Material zu verwenden.

3. Balkone und Loggien

3.1 In allen Baugebieten sind zu Verkehrsflächen – sofern eine Ausbauzone nicht festgesetzt ist – nur Loggien zulässig. Sie können mit Kraggliatten bis zu max. 0,5 m kombiniert werden.

3.2 Balkonkonstützungen aus Waschbeton sind unzulässig.

4. Ausbauzonen

4.1 Innerhalb der in den Baugebieten WR 1) bis WR 3) als "Ausbauzonen" gekennzeichneten Flächen sind besondere Bauteile wie Wintergärten, Balkone als Fassadenkonstruktionen aus Holz, Stahl oder Aluminium in Verbindung mit Glas zulässig.

5. Gestaltung der Nebenanlagen

5.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzanlagen der Baugebiete WR 2) und WR 3) sind – mit Ausnahme der unmittelbar vor den Baukörpern angeordneten Stellplätzen – mindestens dreiseitig offene Konstruktionen aus naturfarbenem Holz in Verbindung mit fester, flacher Bedachung (Carports) zulässig. Innerhalb einer Fläche für Stellplätze sind diese Konstruktionen einheitlich auszuführen.

5.2 Die Stellplätze zu den Baugebieten WR 2) bis WR 4) sind als wassergebundene Decken oder mit großfornatigen Pflastersteinen mit Fugenvergelände zu errichten, um das Maß der Versiegelung zu reduzieren.

6. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

6.1 In den Baugebieten WR 2) sind als Einfriedung der Vorgartenbereiche zu den Verkehrsflächen nur Hecken zulässig.

Für alle Allgemeinen und Reinen Wohngebiete gelten die Feststetzungen 6.2 bis 6.6:

6.2 Je angefangene 5 Stellplätze auf/ebenerdig sind mindestens ein großkroniger Laubbaum im Bereich der jeweiligen Stellplatzflächen zu pflanzen.

6.3 Je Vorgarten mit mehr als 50 m² Grundstücksfläche ist pro Hauseinheit mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen. Maßgeblich ist hier die nach Teilung der Grundstücke entstehende abgeschlossene Hauseinheit.

6.4 Befestigte Flächen sind bis auf die Zuwegung zu den Hauseingängen oder Zufahrten zu den Garagengeschossen in Vorgartenbereichen unzulässig.

6.5 In den Gartenbereichen sind Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art nicht zulässig. Ausgenommen sind die Herstellung eines Sichtschutzes für am Haus angeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m. Zu den öffentlichen Grünflächen sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

6.6 Mülltonnen sind nur in Wohngebäude oder in festen Müllschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Raum zu errichten und einzugrünen oder in ein bauliches Abgrenzungselement so einzubeziehen sind, dass die Mülltonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

7. Ausnahmen

7.1 Ausnahmen von den Feststetzungen nach § 86 BauO NW sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass u. a. aus der Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit) keine Bedenken bestehen und ein einheitlich gestaltetes Ensemble nicht gestört oder unterbrochen wird oder technische Erfordernisse (insbesondere bei Anwendung innovativer energietechnischer Anlagen) eine Ausnahme erfordern.