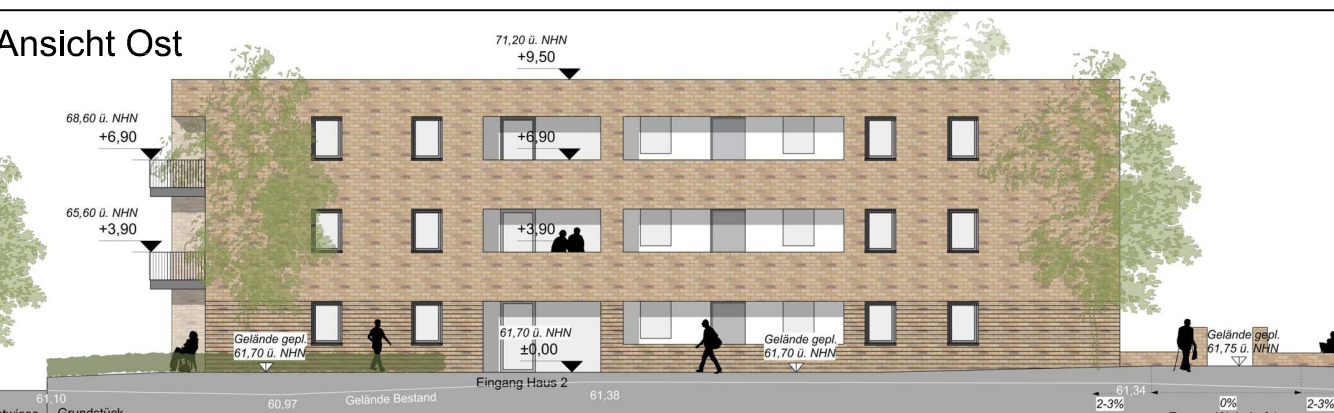
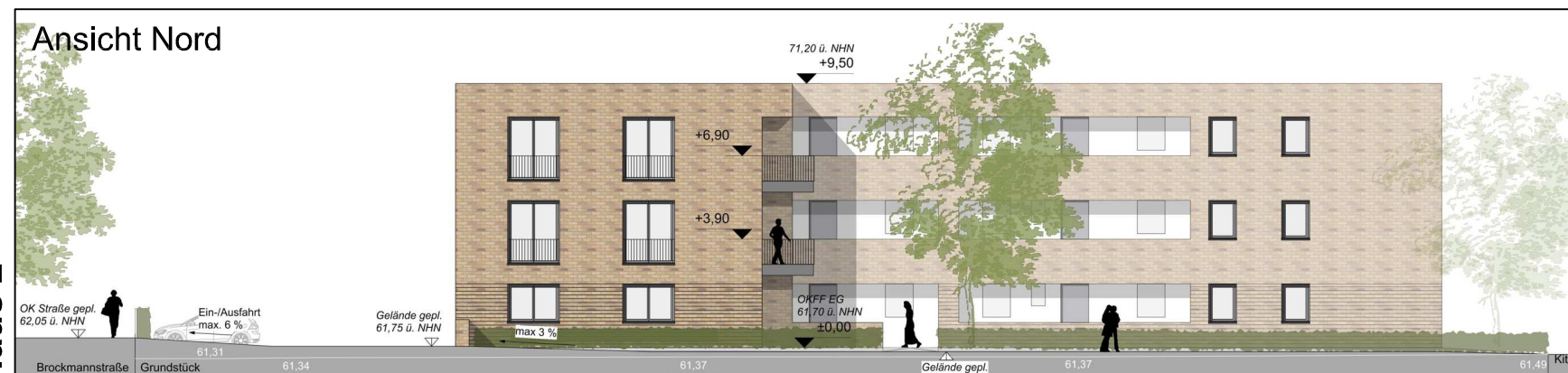
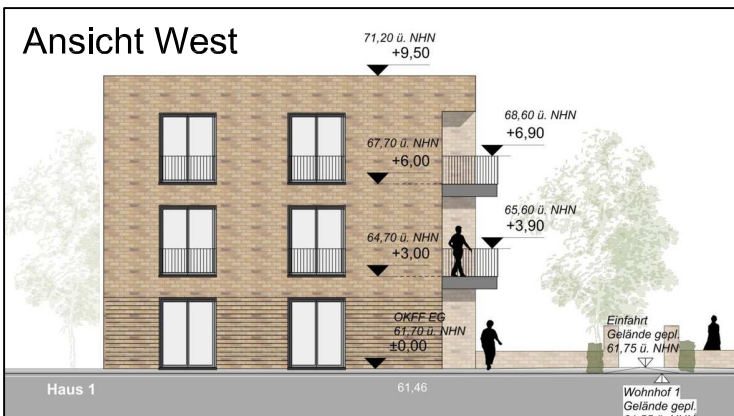
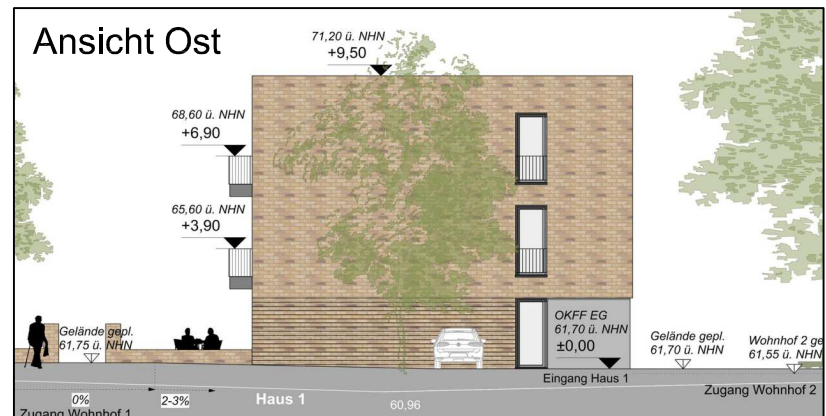
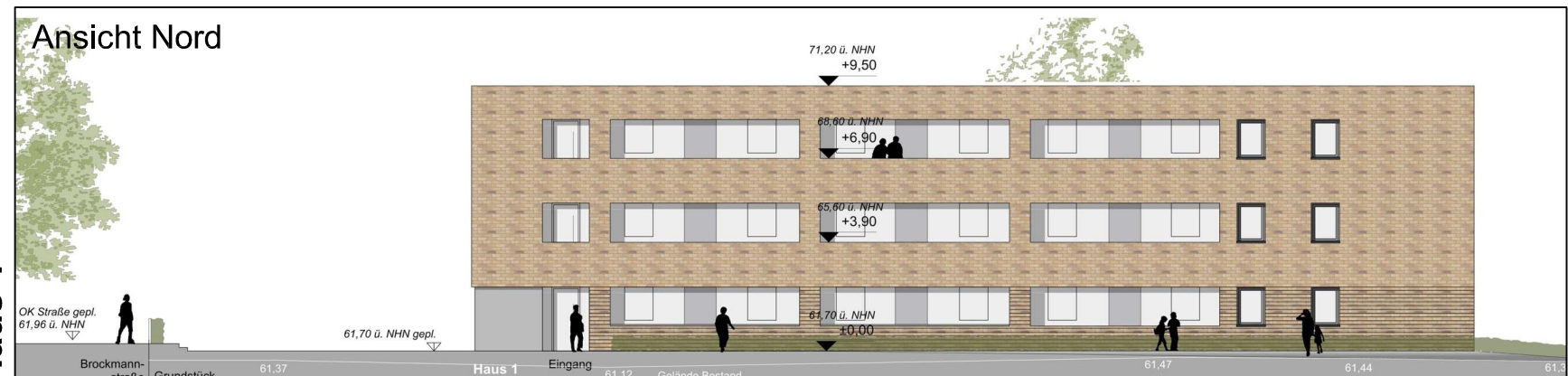
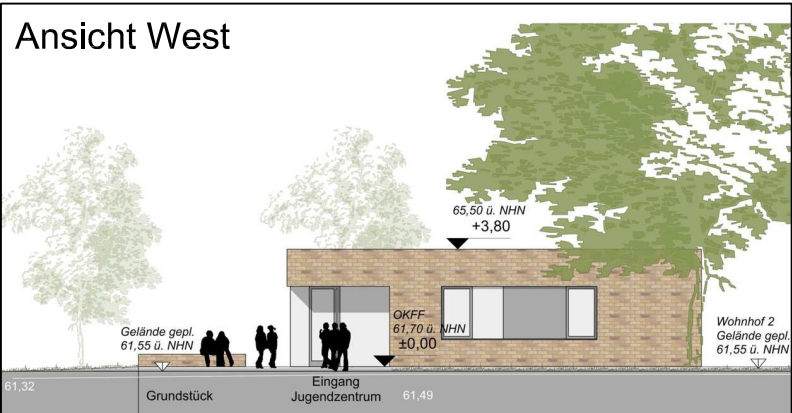
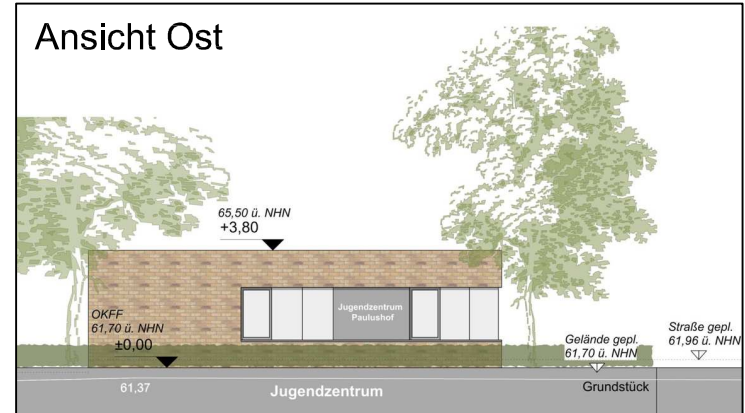
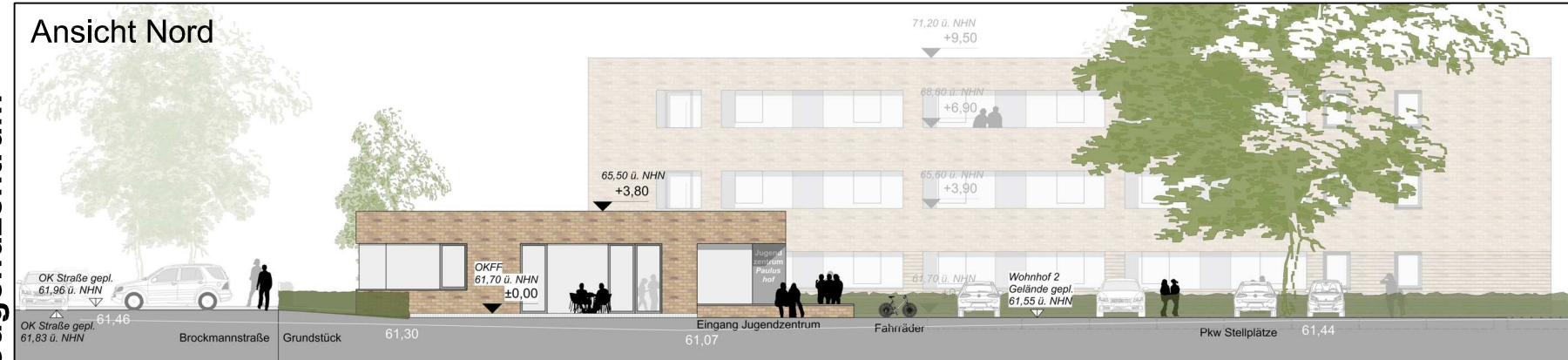
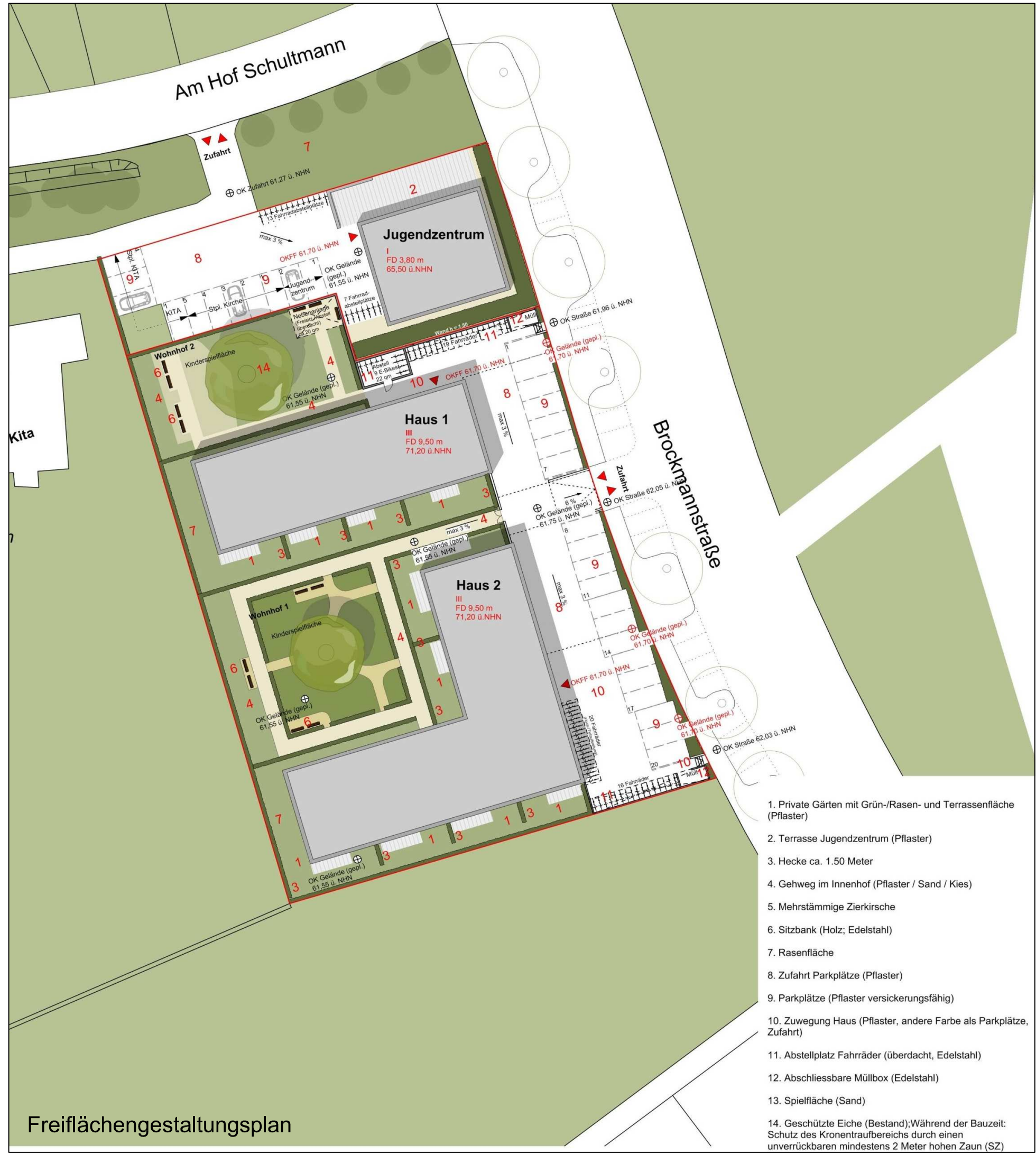
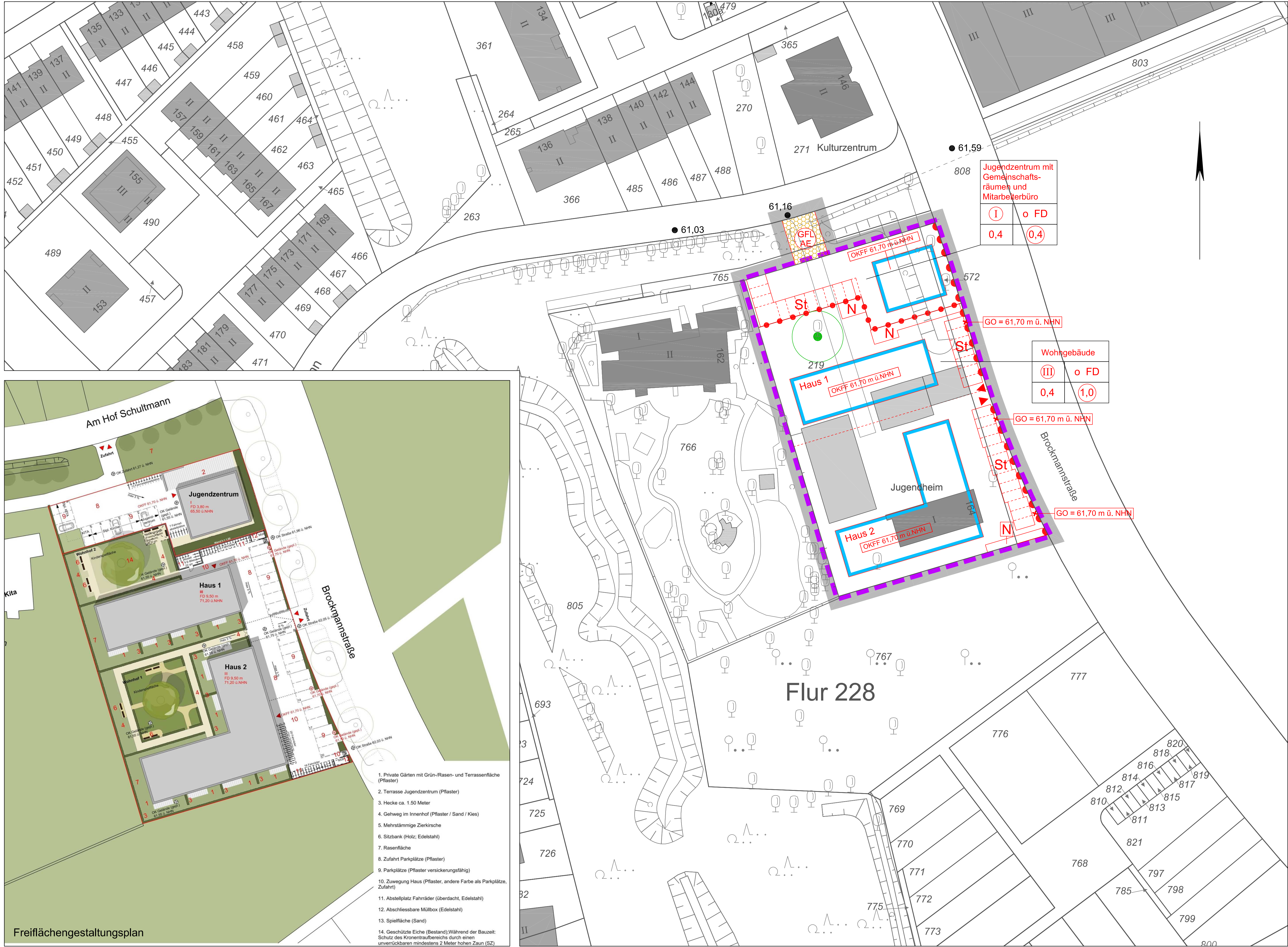




- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind eine Wohnanlage sowie ein Jugendzentrum zulässig.
- Wohnanlage**
In den Wohngebäuden sind Wohnungen mit Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zulässig.
- Optional ist es zulässig im Erdgeschoss eine der Wohnungen zu ergänzenden Infrastrukturräumen umzufunktionieren. Zulässig sind:
- ein Gemeinschaftsraum,
 - ein Servicebüro und
 - eine Ein-Zimmer-Gästewohnung.
- Jugendzentrum**
Zulässig sind:
- drei Gemeinschaftsräume mit insgesamt 130 m²,
 - ein Mitarbeiterbüro und
 - Nebenräume (Windfang, Sanitäranlagen, Abstellraum).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die Gebäudehöhen dürfen für die beiden Wohngebäude 9,50 m und für das Jugendzentrum 3,80 m nicht überschreiten.** Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN). (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
- 1.2.2 Die Geländeoberkante darf im unmittelbar an die Brockmannstraße angrenzenden Bereich eine Höhe von 61,70 m über NHN nicht unterschreiten.**
- 1.3 Nebenanlagen und Stellplätze**
- 1.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Bereichen zulässig.** Zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung insgesamt 25 m² und je Nebenanlage 12,5 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten (§ 23 (3) und (5) BauNVO).
- 1.3.2 KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).**
- Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfuge Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 1.3.3 Für Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Flächen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstellplätze herzustellen (§ 51 (3) BauO NRW).**
- 1.4 Außenbereiche und Freiflächen**
Der dargestellte Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Alle Freiflächen sind auf der Grundlage des Freiflächengestaltungsplans zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Einfriedungen**
- 1.5.1 Als Grundstücksabgrenzung und als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken zulässig.**
- 1.5.2 Die Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße ist mit einer, von der Gehwegoberkante gemessen, mindestens 0,90 m hohen Hecke zu sichern.**
- 1.6 Begrünung**
Im gekennzeichneten Kronentraufbereich des als erhaltenswert festgesetzten Baumes sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
- 1.7 Dächer**
Dachbegrünungen und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
- 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind ausschließlich bis zu den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländeformen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Eiche sind unzulässig.
- 2 Hinweise**
- 2.1 Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen / Durchführungsvertrag**
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).
- 2.2 Denkmalschutz**
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfallenen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.
- 2.3 Einsichtnahme in Vorschriften**
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.

vorhabenbezogene 5. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 396
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg /
Egelshove im Bereich westlich Brockmannstraße
(ehemaliger Paulushof)

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 5. Änderung
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

Jugendzentrum mit Gemeinschaftsräumen und Mitarbeiterbüro

Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschossflächenzahl
- (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- OKFF Oberkante Fertigfußboden in 61,70 m ü. NHN Meter über Normalhöhennull
- * GO = 61,70 m ü. NHN Geländeoberkante in Meter über Normalhöhennull

Bauweise

- o offene Bauweise
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD Flachdach

Verkehr

- ▲ Ein- und Ausfahrt
- — — Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St Flächen für Stellplätze
- N Flächen für Nebenanlagen
- EGG Mit Gehwegen G, Fahrmatten F, Leitungsräumen L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Hinweise

- — — — — Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Grundstücke)

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliches Gebäude
- Wohngebäude (Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- 61,51 Kanaldeckhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist Teil der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans.

Vorhabenträger:

Münster, _____

Rechtsgrundlagen: • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) • Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2002 (GV. NRW. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) • 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)	Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechts geschützt.
--	--

Der Rat der Stadt Münster hat am **11.02.2015** zu dem vom 01.09. bis 01.10.2014 öffentlich ausliegenden Entwurf der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom **20.02.2015** in Kraft getreten.

Münster, 11.02.2015	
Markus Lewe (L.S.)	Kupferschmidt
Oberbürgermeister	Schriftführer
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 20.02.2015 in Kraft getreten.	
Münster, 20.02.2015	
Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Hulk (L.S.)	

Gemarkung: Münster
Flur: 228
Maßstab: 1:500 (Planzeichnung)
Freiflächengestaltungsplan M 1:500
Ansichten unmaßstäblich

vorhabenbezogene 5. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 396
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Mecklenbeck - Weseler Straße /
Dingbängerweg / Egelshove
im Bereich westlich Brockmannstraße
(ehemaliger Paulushof)

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung