## 1. Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.2 Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) und Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, höchstens betragen:

bei I geschossiger Bauweise, Traufhöhe 4,20 m, Firsthöhe 9,00 m
bei II geschossiger Bauweise, Traufhöhe 6,80 m, Firsthöhe 12,00 m
(§ 16 (2) 4 BauONW i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise kann das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauONW).

1.4 Innerhalb der als "Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzten Fläche sind ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig, wenn der Flächenanteil der Wohnungen der Gesamtnutzfläche untergeordnet ist.

1.5 In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen nur als Tiefgaragen oder in den mit GST festgesetzten bzw. vorgesehenen Bereichen als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen zulässig. (§ 12 (4) BauNVO).

Tiefgaragen außerhalb der Gebäudeflächen sind mit mind. 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

Als Ausnahme können Stellplätze auch an anderer Stelle als im Plan vorgesehen angelegt werden, wenn aus der Grundstücksteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Ortsbild nicht entstehen.
Garagen sind der Isfahrtsseite in Bereichen, in denen öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, nicht zulässig.
Auf den besonders gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.6 In den als Hausgruppe (H) festgesetzten Baugebieten sind Stellplätze nur als oberirdische Stellplätze auch in Form von überdachten Stellplätzen in den mit GST/ST festgesetzten Bereichen sowie - außer auf den besonders gekennzeichneten Flächen (vgl. Festsetzung Nr. 1.5) - innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Bei der Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich (Hausgruppe) ist in Verbindung mit dem Stellplatz ein heimischer Laubbaum (z.B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.7 Stellplatzflächen, Gebäudezugangsflächen und Wegeflächen sind aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteinen oder Steinpflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen auszuführen (§ 9 (1) Nr. 16 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

1.8 Auf privaten Stellplatzflächen (GST/ST) ist je vier Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (z.B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mind. 2,5 m x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.9 Auf den innerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Baumstandorten ist eine Stieleiche mit einem Stammumfang von mind. 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mind. 2,5 x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.10 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze (z.B. Hainbuche, Haselnuß, Holunder, Heckenrose, Schneeball) als dreireihige Hecke in Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.11 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 8 a (1) BNatSchG).
65 % der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen, 35 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß §81 BauONW

2.1 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind mindestens zu 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen.

Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten Vormauerziegel in gleichen Farbton zu verwenden.

2.2 Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind als Dachform unzulässig.

Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen einzudecken.
Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u.ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

2.3 Innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten für die Dachdeckung der gleiche Farbton zu verwenden.

2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 1/2 der Traufläge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

2.6 Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.7 Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktionen in dunkler Farbgebung (dunkelgrün oder braunton) ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,50 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertige Dachkonstruktion, nicht überschreiten.
Schließungen der Längseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzzäunen bzw. Rankhilfen zulässig.

2.8 Die unter Pkt. 2.1 - 2.6 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für die festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf".

## 3. Hinweise

3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwässer.

3.2 Die besonders, und zwar in dieser Art und Weise gekennzeichneten Baugrundstücksflächen erhalten Anschluß an offene städtische Regenwasserableiter. Diese Entwässerungsgräben sind Bestandteile einer gemeindlichen Abwasseranlage in der Stadt Münster. Die Benutzung unterliegt der unter Pkt. 1 genannten Ortssatzung.

3.3 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Hauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

In den WR-Gebieten zwischen den Straßen Delstrup/Zwi-Schulmann-Weg und der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Planbereich sind Doppelhäuser in Materialwahl und Farbgebung einheitlich auszuführen.

In den übrigen Wohngebieten sind die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude mindestens zu 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen. Hier sind innerhalb jeder Hausgruppe und bei Doppelhäusern für alle Hauseinheiten Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 (violetter Eindruck)

Der am 19.05.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 397 wird gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB), wie in violetter Farbe dargestellt, geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 ist aufgrund der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW am 16.12.1998 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 30.12.1998

M.Tüns (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeisterin Schriftführer

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 1 vom 29.01.1999 in Kraft getreten.

Münster, 01.02.1999

Die Oberbürgermeisterin
I. A.
Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397

Der am 19.05.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 397 wird gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB), wie in den Nebenzeichnungen A und B dargestellt, geändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 ist aufgrund der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch(BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW am 12.11.2003 als Satzung beschlossen worden.

Münster, **14.11.2003**

**Tillmann** (L.S.) **Kupferschmidt**
Oberbürgermeister Schriftführer

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **18** vom **21.11.2003** in Kraft getreten.

Münster, **01.12.2003**

Der Oberbürgermeister
I. A.

**Hülk** (L.S.)
Hülk

siehe Bebauungsplan Nr. 564

siehe Bebauungsplan Nr. 564

siehe Nebenzeichnung A

siehe Nebenzeichnung B

**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

## 2. Änderung - Nebenzeichnung A

## 2. Änderung - Nebenzeichnung B

# Stadt Münster

Gemarkung Münster
Flur 167, 264
Maßstab 1:1000

# Bebauungsplan Nr. 397

Gremmendorf
Gremmendorfer Weg / Loddenbach

## Zeichenerklärung

### Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topograph. Umrißlinien
Nutzungsgrenze
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

### Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des Landschaftsplanes Werse
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
Mischgebiet
Kerngebiet
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Sondergebiet
1) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

0,3 Grundflächenzahl
(0,6) Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
als Mindest- u. Höchstgrenze
(I) zwingend
mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzungslinie

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
nur Gartenhofhäuser zulässig
abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baulinie
Baugrenze
Firstrichtung
Stellung der baulichen Anlagen

### Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB
Kirchen und kirchlichen -
Sozialen -
Gesundheitlichen -
Kulturellen -
Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen
Post
Feuerwehr

Flächen für Sport- u. Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB
Sportanlage
Spielanlage

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

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB
Elektrizität
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB
Abfall
Abwasser
Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB
Regenrückhaltebecken

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
Private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Ballspielplatz
Friedhof
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BauGB
Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB
Bäume
Pflanzgebot
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB
Bäume

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 BauNVO
St Stellplatz
Flächen, auf denen oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig sind
Spielplatz

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
GSt Gemeinschaftsstellplatz
Zuordnung der Stellplätze zu den Hausgruppen
Ein- und Ausfahrt
Gemeinschaftsstelgarage
Gemeinschaftsspielplatz
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

Bauvorschriften gem. § 81 BauONW
Flachdach
SD Satteldach
35° Dachneigung
Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Gebäude, Grundstücke)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

**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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ), § 81 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 / SGV. NW 232) und §§ 4 und 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, 13.09.1994
Alt-Epping (L.S.)
Dipl.-Ing. Alt - Epping
Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung
Münster, 14.09.1994
Rupprecht (L.S.) Karliczek
Dipl.-Ing. Rupprecht Dr. Karliczek
Stadtbaurat Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 15.09.1994 bis 24.10.1994 aufgestellt worden.
Münster, 24.10.1994
Jörg Twenhöven (L.S.) Theo Sträßer Kupferschmidt
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10. bis 24.10.1994 offengelegen
Münster, 25.10.1994
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsamtsrat
Erneute Offenlegung vom bis

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 18.01.1995 als Satzung beschlossen worden.
Münster, 01.02.1995
M.Tüns (L.S.) H.Damwerth Kupferschmidt
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 19.05.1995 in Kraft getreten.
Münster, 22.05.1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsamtsrat

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

**Plangrundlage Stand: 9/7 1994**

Druck Vermessungs- u. Katasteramt