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

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) 3 – 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig und Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 sind zusätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 4 sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 dürfen Gebäude im Bereich mit zwingend dreigeschossig festgesetzten überbaubaren Flächen eine Höhe von 9,75 m und im Bereich mit zwingend viergeschossig festgesetzten überbaubaren Flächen eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Die festgesetzte Bauhöhe wird gemessen von der Oberkante der Fläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient, bis zur Gebäudeoberkante (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 (1) BauNVO).

1.4 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 können

– im zwingend viergeschossigen Bereich die beiden obersten Vollgeschosse,
– im zwingend dreigeschossigen Bereich das oberste Vollgeschoß und
– im zwingend zweigeschossigen Bereich beide Vollgeschosse

bis zu einem Maß von maximal 2,5 m von der giebelseitig festgesetzten Baulinie und der giebelseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten (§ 23 (2) Satz 2 i. V. m. § 16 (6) BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 können Geschoßabgrenzungen zwischen III- und IV-geschossigen Bereichen über das geringfügige Ausmaß hinaus bis zu maximal 3,00 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

1.5 Garagen sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, in allen Baugebieten unzulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Nördlich der in West–Ost–Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sind in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Parkdecks in 2 Ebenen zulässig. Parkdecks – bezogen auf die erste Ebene – oder ebenerdige Gemeinschaftsstellplatzflächen nördlich dieser Erschließungsstraße mit Ausnahme der als Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Tiefgarage festgesetzten Fläche dürfen eine Größenordnung von 24 Stellplätzen nicht überschreiten (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).
Die Oberkante des Fertigbodens eines Parkdecks darf nicht mehr als 0,90 m über die Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche hinausragen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Tiefgaragenstellplätze sind in allen Baugebieten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der Errichtung von Tiefgaragenanlagen kann zugelassen werden, sofern diese Fläche – mit Ausnahme der bebauten Bereiche sowie der Bereiche von Wohnterrassen – mit einer mindestens 35 cm mächtigen Erdeindeckung versehen und gärtnerisch gestaltet wird (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen, Wohnterrassen, Fahrradabstellplätzen und Sammelstellen zur Abfallentsorgung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

1.7 In den Baugebieten sind mindestens 60 % der Grundstücksflächen, soweit diese nicht als überbaubare Flächen, als Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und als mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt sind, ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuß, Holunder, Heckenrose, Schneeball) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25a und b BauGB).
Bepflanzungen sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110 kV–Starkstromleitung nur mit Baum– und Gehölzarten vorzunehmen, die eine Endwachstumshöhe von 9 m über dem derzeitigen unveränderten Geländerniveau nicht überschreiten.

Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme notwendiger Ein– und Ausfahrten in einer Mindesttiefe von 2,0 m mit Bäumen und/oder Sträuchern vollflächige Bepflanzungen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt in einer Breite von mindestens 4,0 m zwischen den einzelnen, nördlich der nördlichen Erschließungsstraße zulässigen Stellplatzanlagen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6,5 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

1.8 Bei den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm–Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

Die am Ballspielplatz festgesetzte Lärmschutzwand ist zwingend in einer Höhe von 3,00 m oberhalb des Spielfeldniveaus durchgehend auszuführen. Dabei wird das Spielfeldniveau zur Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 0,50 m abgesenkt. Die Lärmschutzwand kann unter Beibehaltung der notwendigen Höhe in Richtung Ballspielplatz verschoben werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind in Form, Außenmaterial (Dachfläche und Fassaden) und Farbe einheitlich zu erhalten bzw. zu erneuern. Neubauten, Umbauten und Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 2 und in dem Mischgebiet sind ebenfalls in Form, Außenmaterial und Farbe so auszubilden, daß sie sich den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden anpassen bzw. unterordnen.

2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 3 sind die jeweiligen Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Traufund Firsthöhe, gleichem Dachüberstand sowie gleicher Dachneigung auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen.

2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 4 sind Dachflächen mit roten Dachziegeln einzudecken und die Fassaden von Hauptbaukörpern in rotem Verblendziegelmauerwerk auszuführen.

2.4 Abgrabungen – mit Ausnahme der Zu–/Abfahrten von Parkdecks oder Tiefgaragen – sind generell unzulässig.

2.5 In dem Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise:

3.1 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wurden mittels eines Städtebaulichen Vertrages die Gestaltungsgrundsätze zum Bebauungsplan "Lincoln–Kaserne" zur öffentlich–rechtlichen Bindung zwischen der Stadt Münster und derzeitigen sowie zukünftigen Grundstückseigentümern.

Die für die Vertragspartner verbindliche Gestaltungsfestlegung beinhaltet weitergehende quantitative, insbesondere jedoch qualitative Maßgaben zur stadt– und landschaftsgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie des öffentlichen und privaten Freiraumes.

3.2 Im Bereich der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugrundstücke im Westen des Plangebietes muß mit Immissionen aus der angrenzenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung i. S. des § 201 BauGB gerechnet werden.

3.3 Alle geplanten Erschließungsmaßnahmen im Schutzbereich der 110 kV–Starkstromleitung – einschließlich Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen – bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Baufahrzeuge zu gewährleisten.

3.4 Für zum Schlafen genutzte Räume sowie Unterrichtsräume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen gekennzeichneten Baugrenzen wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungen einzubauen.

3.5 Von der Hintergrund der guten Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwässer im Bereich des Plangebietes ist die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 zu beachten.

3.6 Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus gilt bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen die Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster in der Fassung vom 08.11.1995.

3.7 Aufgrund des Unmittelhofes unmittelbar nördlich des Planungsbereiches sind erste Erdbewegungen 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – (Telefon 02 51/21 05–2 52) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind etwaige Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).



STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 413
nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln– Kaserne)
in der Fassung der 1. Änderung

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (III) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2 – Kennziffer (siehe textl. Festsetzungen)

Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung

Bauvorschriften
- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 12°± 2° – Dachneigung

Weitere Festsetzungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- Ein– und Ausfahrt
- Ein– und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein– u. Ausfahrt

Grünflächen
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Soielplatz
- Ballspielplatz

Versorgungsanlagen
- E – Elektrizität

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Fläche für Stellplätze
- GSt – Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- GSt TGa – Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgarage
- GFL E – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
- IV – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Lärmschutzwand (s. textl. Festsetzungen)

Hinweise
- Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Fahrbahneinteilung)
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Hauptanbindungspunkte für Rad– und Fußwege

Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung des Landschaftsplanes Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
- ND – Naturdenkmal
- D – Denkmal

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.

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: 05/01

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

Münster, 14.05.2001
(L.S.)
Tegtmeier
Dipl.–Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 15.05.2001
(L.S.)
Schulthei
Dipl.–Ing. Schulthei
Stadtrat

Karlczak
Dr. Karlczak
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16.05.2001 aufgestellt worden.

Münster, 16.05.2001
(L.S.)
Tillmann
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der vom 05.06. bis 05.07.2001 öffengelegen.

Münster, 16.07.2001
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Schlüter
Dipl. - Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 12.09.01 als Satzung beschlossen worden.

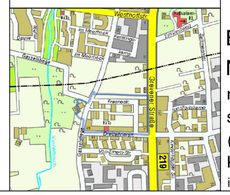
Münster, 24.09.2001
(L.S.)
Tillmann
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 14 vom 21.09.2001 in Kraft getreten.

Münster, 25.09.2001
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Schlüter
Dipl. - Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Münster
Flur: 73, 93
Maßstab: 1:500



STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT
Förml. Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 413
nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln– Kaserne)
in der Fassung der 1. Änderung