STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr.427

Albachten – Ortsmitte

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II – III – Zahl der Vollgeschosse, als Mindest– und Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1) – Fußnote (siehe textl. Festsetzungen)

Bauweise

- o – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Firstrichtung

Bauvorschriften

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- 45°+/-3° – Dachneigung, zwingend
- max. 33° – Dachneigung, maximal
- FH – Firsthöhe

Weitere Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F – Feuerwehr
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein– u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Wasserfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzung von Hecken (siehe textl. Festsetzungen)
- Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bäume
- Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Enschlie–ßungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung
- E – Erhaltenswerte Gebäude

Nachrichtliche Übernahme

- ND – Nr. 632 Naturdenkmal
- D – Denkmal

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude/ Öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) Bau NVO).

1.2 In den MI–Gebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 (7) Bau NVO).

1.3 In den WA–Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) Bau NVO i. V. m. § 4 (3) 5 Bau NVO).

1.4 In den WA–Gebieten mit der Fußnote 1) können ausnahmsweise auch Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass deren Emissionsverhalten die einem Mischgebiet zuzu–ordnenden Werte nach TA– Lärm nicht übersteigen und zwar 3,0 m jenseits der Grenzen der Flurstücke 593 und 713 in 1,5 m Höhe gemessen (§ 1 (10) BauNVO).

1.5 Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Ände–rung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Auf–enthalt 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 festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Bau–grenze in größerem Maß ist – sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird – die Einhaltung der städtebaulichen Ori–entierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.6 Die festgesetzten Firsthöhenmaße sind Höchstmaße und werden von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Dachfirst gemessen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) Bau NVO).

1.7 In den MI– und WA Gebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB). Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen 1.8 – 1.10 können hierauf bei der Berechnung der Vegetationsfläche mit Erdanschluss anteilig angerechnet werden. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen und begrünte Dachflächen können auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet werden.

1.8 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 5 Stellplätze ein hochstämmi–ger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche mit Bodenanschluß von mindestens 6 qm vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.9 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Hainbuchenhecken in Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegun–gen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.10 Geschlossene Fassaden ab einer Breite von 8 m sind durch Rank–, Schling– oder Klet–terpflanzen fachgerecht zu begrünen; je angefangener 3 m Fassadenbreite ist ein Pflanz–beet von mindestens 1 qm Größe mit Bodenanschluß anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

2.1 Dachaufbauten sind nur bei Neigungsdächern über 33° Dachneigung und bis 2/3 der Ge–samtlänge des Baukörpers zulässig.
Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von 2,0 m zulässig, sie müssen seitlich von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt sein.
Zur Angleichung an vorhandene Nachbargebäude können Ausnahmen von der festge–setzten Dachneigung zugelassen werden. Dabei dürfen maximal 30% der Satteldachflächen als Flachdachflächen ausgebildet werden.

2.2 Dacheindeckungen sind nur als rote bis rotbraune Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen, z. B. zur Solarenergienutzung oder für Wintergärten und zur Angleichung an bestehende Gebäude sind Ausnahmen möglich.

2.3 Garagenbauten sind nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung zulässig. Aus–nahmen zur Angleichung an bestehende Gebäude sind möglich.

2.4 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Neubauten sind überwiegend in Sichtmau–erwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner Vormauerziegel auszuführen.
Ausnahmen zur Angleichung an bestehende Gebäude sind möglich.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Als Außenwandmaterial der Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig.

2.5 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind feste Einfriedun–gen und Zäune nicht gestattet.
Ansonsten sind nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune (letztere nur in Verbin–dung mit eine Hecke) bis zu 1,20 m Höhe sowie generell Hecken zulässig.

2.6 Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder in Vorzo–nen sind bis zu einer Größe von 1,5 qm ebenfalls zulässig. Außerwerbung als unbe–leuchtete Schriftzüge oder selbstleuchtende, filigrane Einzelbuchstaben bzw. Firmenzei–chen sind bis 0,50 m Höhe zulässig und dürfen nicht länger als 2/3 der Einzelhauslänge sein.
Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fenster–brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
Ausleger dürfen eine Dicke von 0,20 m und eine Fläche von 0,50 qm je Ladenfront er–reichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor der Gebäudefront vortreten.

3. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauer–werke , Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Boden–beschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster unver–züglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

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 Vervielfältigungen und/oder Veränderungen sind verboten und werden aufgrund des Urheber–schutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand: 06/2001

Der Rat der Stadt Münster hat am 12.09.2001 zu dem am 30.09.1998 aufgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 427 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 12.09.2001 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 21.09.01 in Kraft getreten.

Münster, 25.09.2001
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Schlüter (L.S.)

Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Albachten
Flur: 1, 2, 10, 22
Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT

Bebauungsplan Nr. 427

Albachten – Ortsmitte