Dieser Bebauungsplan wurde durch den Rat der Stadt Münster am 22.05.2002 geändert bzw. ergänzt und gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.

Münster, 04.06.2002

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 10 und 215 a BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 07.06.2002 rückwirkend zum 14.10.1999 in Kraft getreten.

Münster, 10.06.2002
Der Oberbürgermeister
I.A.

Schlüter (L.S.)

Dipl.-Ing. Schlüter
Städt.-Vermessungsoberamtsrat

Hagenauer Weg

Freiburger Weg

Freiburger Weg

Weißenburgstraße

Metzer Straße

Habichtshöhe

Weg

Fl. 202

Fl. 203

Aufgrund geltend gemachter Anregungen hat der Rat der Stadt Münster am 03.06.1999 Änderungen beschlossen, wie sie im vorliegenden Plan durch violette Eintragungen kenntlich gemacht sind.

Münster, 22.06.1999

M.Tüns (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

STADT MÜNSTER

Gemarkung Münster
Flur 202
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 428

Weißenburgstraße / Metzer Straße / Habichtshöhe

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Topograph. Umrißlinien, Nutzungsgrenze, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
Grenze der Wasserschutzzone
Fläche für Bahnanlagen
Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

WR Kleinsiedlungsgebiet / reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet / besonderes Wohngebiet
MI Mischgebiet / Kerngebiet / Gewerbegebiet / Industriegebiet
Sondergebiet
Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

Q4 Grundflächenzahl
GRZ Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse: I als Höchstgrenze; I–II 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
nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Gartenhofhäuser zulässig
abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baulinie
Baugrenze
Geschoßbegrenzung
Firstrichtung

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
Ein- und Ausfahrtbereich

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB
Elektrizität

Flächen für die Abfall- 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

Hauptanbindungspunkte für Rad- und Fußwege

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
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
Ga Garage
TGA Tiefgarage
Spielplatz
Ein- und Ausfahrt

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
GSt Gemeinschaftsstellplatz
CS Carsharing
Ein- und Ausfahrt
Gemeinschaftstiefgarage
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 gemäß § 86 BauONW
FD Flachdach, SD Satteldach, WD Walmdach, TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, LH Lichte Höhe
15° Dachneigung
Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Grundstücke, Gebäude)
Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzungen)
Lärmpegelbereich nach DIN 4109
X X X Altlasten-/Altablagerungen
voraussichtliche Feuerwehrzufahrten

Rechtsgrundlagen

§ 1, 2, 3, 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218/SGV. NW 232) und § § 7 und 41 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/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, 15.12.1998

Alt-Epping (L.S.)
Dipl.-Ing. Alt - Epping
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 16.12.1998

Joksch (L.S.) Karliczek
Dipl.-Ing. Joksch / Dr. Karliczek
Stadtbaurat / Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 03.02.1999 aufgestellt worden

Münster, 17.02.1999

M.Tüns (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.02. bis 27.03.1999 offengelegen

Münster, 23.03.1999
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat
Erneute Offenlegung vom bis

Dieser Plan ist gemäß § § 2 und 10 BauGB und § § 7 und 41 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 03.06.1999 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 22.06.1999

M.Tüns (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 20 vom 14.10.1999 in Kraft getreten.

Münster, 19.10.1999
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

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

Plangrundlage Stand:

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO).

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO). Desweiteren sind nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO).

1.1.3 Im Mischgebiet sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr.2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Desweiteren sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 ~~Höhe baulicher Anlagen~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 In Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße und im Mischgebiet kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

1.2.1 Im Reinen Wohngebiet ist die **Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens** auf maximal o,5 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Fläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient, festgesetzt (§ 16 (2) i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.2 Die festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Fläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

In den Bereichen der Baugebiete, in denen eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt ist, dürfen - sofern nicht in der Planzeichnung gesondert festgesetzt - die **Dachgeisimskanten und Traufhöhen**, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut, maximal betragen:

- bei zweigeschossiger Bebauung 6,25 m;
- bei dreigeschossiger Bebauung 9,oo m;
- bei viergeschossiger Bebauung 11,75 m.

Bei Ausführung eines Pultdaches gilt dies lediglich für die niedrigere Dachkante; die höhere Dachkante ist als Firsthöhe zu betrachten.

In den Bereichen der Baugebiete, in denen eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt ist, dürfen - sofern nicht in der Planzeichnung gesondert festgesetzt - die **Firsthöhen** maximal betragen:

- bei zweigeschossiger Bebauung 7,95 m;
- bei dreigeschossiger Bebauung 1o,7o m;
- bei viergeschossiger Bebauung 13,45 m.

Ausnahmen von den festgesetzten Höhenlagen sind zulässig, sofern ein vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehendes Gebäude umgebaut und/oder erweitert werden soll, oder, sofern dies aus funktionalen und/oder nutzungsbedingten Gründen notwendig ist (§ 16 (6) i.V.m. § 18 BauNVO).

1.3 Geschossigkeit

1.3.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen, in denen ein Mindestmaß oder eine zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, kann - sofern städtebaulich vertretbar - eine Unterschreitung der vorgegebenen (Mindest-)**Vollgeschoßzahl** auf auf max. 1/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden. Diese Unterschreitungsmöglichkeiten sind auf das oberste Vollgeschoß (bei Dreigeschossigkeit) bzw. auf die zwei obersten Vollgeschosse (bei Viergeschossigkeit) begrenzt (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.3.2 Für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile kann - sofern städtebaulich vertretbar - eine Unterschreitung der vorgegebenen **Vollgeschoßzahl** bis hin zur Realisierung lediglich eines Vollgeschosses zugelassen werden (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.3.3 Von der vorgegebenen **Geschoßabgrenzung** kann - je nach Grundrißentwicklung - bis zu einem Maß von max. 1,oo m abgewichen werden (§ 23 (3) i.V.m. (2) Satz 3 BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße können die festgesetzten **Baulinien** - sofern städtebaulich vertretbar - über das geringfügige Maß hinaus um bis. zu max. 1,oo m überschritten werden, von ihnen kann darüber hinaus um bis zu max. 5,oo m zurückgetreten werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO). Punktuelle Überschreitungen um bis zu max. 2,oo m können zudem zugelassen werden.

Im Reinen Wohngebiet können die festgesetzten **Baulinien** - sofern aus der Grundrißentwicklung begründbar - über das geringfügige Maß hinaus um bis zu max. 1,oo m über- oder unterschritten werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO). Punktuelle Überschreitungen um bis zu max. 2,oo m können zudem zugelassen werden.

1.4.2 In den Baugebieten können die **Baugrenzen** - sofern die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt bleibt - in den Giebel- und Eckbereichen der Baufenster sowie in den (parallelen) Versatzen der vorderen und hinteren Baugrenze um bis zu max. 1,oo m überschritten werden (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO). Punktuelle Überschreitungen um bis zu max. 2,oo m können zudem zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße sowie im Mischgebiet können die festgesetzten **Baugrenzen** - sofern die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt bleibt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist - punktuell über das geringfügige Maß hinaus um bis zu max. 3,oo überschritten werden. Die den Baugrenzen vorgestellten Bauteile dürfen eine Breite von max. 5,oo m nicht überschreiten (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

1.5 Ruhender Verkehr

1.5.1 Im Reinen Wohngebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße sind **Garagen und Carports** außerhalb der dafür festgesetzten Flächen - auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und festgesetzten Flächen für Stellplätze - unzulässig (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. 12 (6) BauNVO).

1.5.2 Im Reinen Wohngebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet an der Weißenburgstraße sind **Stellplätze** außerhalb der dafür festgesetzten Flächen - auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen - unzulässig (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. 12 (6) BauNVO).

1.5.3 Tiefgaragenstellplätze sind im Reinen Wohngebiet unzulässig. In den übrigen Baugebieten sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 22 i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

Im Mischgebiet können Tiefgaragen die überbaubaren Flächen ausnahmsweise überschreiten, sofern das anfallende Oberflächenwasser auf dem Bauantragsgrundstück selbst zur Versickerung gebracht wird (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (3) BauNVO).

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen und Wohnterrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Abweichend können (überdachte) Fahrradabstellplätze, (überdachte) Sammelstellen zur Abfallentsorgung sowie Gartenhäuschen, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und sie in einem bezogen auf das Baublockur einheitlichen System der Zuordnung zum Gebäude bzw. Garten-/Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden (§ 14 (1) BauNVO).

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind in den Baugebieten darüber hinaus ausnahmsweise zulässig (§ 14 (2) BauNVO).

In den Baugebieten können die Baugrenzen - sofern die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt bleibt - in den Giebel- und Eckbereichen der Baufenster sowie durch Parallelverschiebung der vorderen und hinteren Baugrenze um bis zu max. 1,oo m überschritten werden (§ 23 (3) 3. BauNVO). Punktuelle, auf einen Fassadenteilbereich beschränkte Überschreitungen (z. B. Treppenhäuser, Windfänge) um bis zu max. 2,oo m können zudem zugelassen werden.

1.7 Aktiver und passiver Schallschutz

1.7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder 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) Nr. 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 Baugrenze in größerem Maß ist - sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird - die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.7.2 Die in der Planzeichnung von der Lage gekennzeichnete **Lärmschutzwand** ist zwingend in einer Höhe von 2,oo m oberhalb der Oberkante Fahrbahn der Gemeinschaftsstellplatzanlage durchgehend auszuführen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.8 Begrünung

1.8.1 Im Reinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der **Grundstücksflächen**, welche nicht als überbaubare Flächen, als Flächen für Stellplätze/Garagen und als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.2 Die festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** sind mit standortgerechten, einheimischen Flurgehölzen vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.3 Die festgesetzten **Flächen für Gemeinschaftsstellplätze** sind entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche - in einer Mindestbreite von 1,5o m mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und/oder Sträuchern vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gleiches gilt in einer Mindestbreite von 2,oo m zwischen den einzelnen Einheiten der Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.4 Je 5 **Stellplätze/Garagen** ist ein hochstämmiger, großkroniger standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6,25 qm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB).

1.8.5 Die zu errichtende **Lärmschutzwand** ist beidseitig vollflächig und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Profilgleichheit

Im Reinen Wohngebiet sind die Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) in einheitlicher Architektursprache bezogen auf
- die Dachausbildung bzgl. Einheitlichkeit in Material, Farbgebung, Ausbildung von Aufbauten und/oder Einschnitten und Gliederung der Dachlandschaft sowie
- die vertikale und horizontale Fassadengliederung und -struktur bzgl. Einheitlichkeit in Material, Farbgebung, Ausbildung der Sockel- und Gesimszonen, Ausformung von Vorbauten und Formaten der Fassadenöffnungen

auszuführen.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen.

2.2 Architektonische Einheitlichkeit - Material- und Farbgebung

In den Baugebieten sind die Baukörper innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) in einheitlicher Architektursprache bezogen auf
- die Dachausbildung bzgl. Einheitlichkeit in Material, Farbgebung, Ausbildung von Aufbauten und/oder Einschnitten und Gliederung der Dachlandschaft sowie
- die vertikale und horizontale Fassadengliederung und -struktur bzgl. Einheitlichkeit in Material, Farbgebung, Ausbildung der Sockel- und Gesimszonen, Ausformung von Vorbauten und Formaten der Fassadenöffnungen

auszuführen.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen.

2.3 Dachneigung

Abweichungen von der maximalen Dachneigung sind im Zusammenhang mit der Verwendung von Sonnenkollektoren zulässig, sofern innerhalb eines Baufensters eine komplett einheitliche Gestaltung erfolgt.

2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Reinen Wohngebiet sind Dachaufbauten unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 3,oo m und in der Summe bezogen auf max. 30 % der zugehörigen Dachlänge zulässig.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

~~Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als o,5o m sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude - mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen - sind unzulässig.~~

2.6 Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Der Realisierung der Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet (Gartensiedlung „Weißenburg") liegt der Landeswettbewerb/das Pilotprojekt „Wohnen ohne (eigenes) Auto" zu Grunde. Die Unzulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Carports ist durch die Anwendung der VV zur BauO NW (Ziffer ...) - **Reduktion des Stellplatzzanschweises auf 0,2 je Wohneinheit** - abgedeckt und wird darüberhinaus über den Abschluß Städtebaulicher Verträge mit entsprechender Ziebindung öffentlich-rechtlich mit den Eigentümern sowie über privatrechtliche Regelungen zum Autoverzicht in den abzuschließenden Miet- und Kaufverträgen mit den zukünftigen Bewohnern gestützt.

3.2 Militärische Luftbilder sowie Erkenntnisse aus Bauvorhaben in der Vergangenheit legen - vor dem Hintergrund der historischen militärischen Nutzung - im Gattungsbereich des Bebauungsplanes den **Fund von Bomben und sonstigen Munitionsresten im Boden** nahe. Neubaumaßnahmen bzw. entsprechende Funde sind zeitnah der Feuerwehr Münster (Tel. 2025-143) oder dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster anzuzeigen.

3.3 Aufgrund der langdauernden militärischen sowie in der Folge handwerklichen und produzierenden gewerblichen Nutzung ist auf dem ehemaligen Kasernenareal (Parzellen Nrn. 302, 611, 617, 618) - auch über die Ergebnisse einer ersten Gefährdungsabschätzung zur Altlastensituation hinaus - mit **Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen** zu rechnen.

3.4 Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster (Tel. 02512105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

3.5 Für zum Schlafen genutzte Räume sowie Unterrichtsräume mit Fenstern im Bereich der mit immissionsschutzfestsetzungen versehenen Baugrenzen wird empfohlen, diese mit **schallgedämmten Lüftungen** zu versehen.

3.6 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus gilt bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen **die Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster** vom 08.11.1995.

3.7 Vor dem Hintergrund der voraussichtlich guten **Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwässer** im Bereich des Plangebietes ist die Entwässerungssatzung der Stadt Münster vom 29.09.1989 zu beachten.

Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m im Reinen Wohngebiet und von mehr als 1,00 m in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet sind unzulässig. Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude - mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sowie von Anleiferzonen - sind unzulässig.

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

Stadtbuch mit wasserbeständigen Farben ; Vermessungs - und Katasteramt