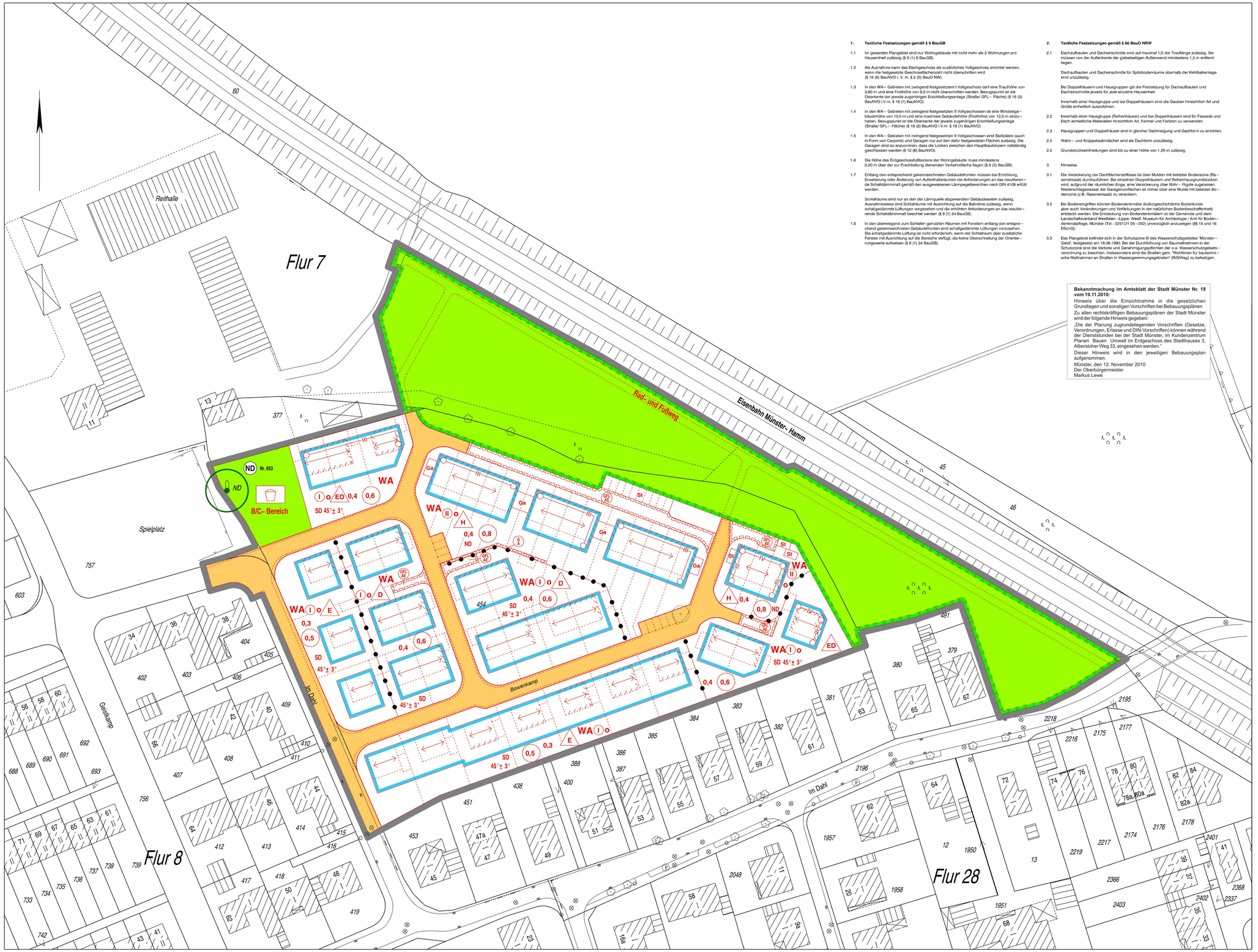


1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Als Ausnahme kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW).

1.3 In den WA– Gebieten mit zwingend festgesetztem I Vollgeschoss darf eine Traufhöhe von 3,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage (Straße/ GFL– Fläche) (§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 In den WA– Gebieten mit zwingend festgesetzten II Vollgeschossen ist eine Mindestge–bäudehöhe von 10,0 m und eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,0 m einzu–halten. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage (Straße/ GFL– Fläche) (§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 In den WA– Gebieten mit zwingend festgesetzten II Vollgeschossen sind Stellplätze (auch in Form von Carports) und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen sind so anzuordnen, dass die Lücken zwischen den Hauptbaukörpern vollständig geschlossen werden (§ 12 (6) BauNVO).

1.6 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,20 m über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (2) BauGB).

1.7 Entlang den entsprechend gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Außenhauptbauteilen die Anforderungen an das resultieren–de Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Schlafräume sind nur an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung auf die Bahnlinie zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen und die erhöhten Anforderungen an das resultie–rende Schalldämmmaß beachtet werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.8 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern entlang den entspre–chend gekennzeichneten Gebäudefronten sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn der Schlafraum über zusätzliche Fenster mit Ausrichtung auf die Bereiche verfügt, die keine Überschreitung der Orientie–rungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal 1/2 der Traufläge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

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

Innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind die Gauben hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen.

2.2 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

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

2.4 Walm– und Krüppelwalmdächer sind als Dachform unzulässig.

2.5 Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die Versickerung der Dachflächenabflüsse ist über Mulden mit belebter Bodenzone (Ra–senmesaal) durchzuführen. Bei einzelnen Doppelhäusern und Reihenhausgrundstücken wird, aufgrund der räumlichen Enge, eine Versickerung über Rohr– Rigole zugelassen. Niederschlagswasser der Garagenvorflächen ist immer über eine Mulde mit belebter Bo–denzone (z.B. Rasenmesaal) zu versickern.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Boden–denkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/21 05–252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Münster–Geist", festgesetzt am 18.06.1990. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der o.a. Wasserschutzgebiets–verordnung zu beachten. Insbesondere sind die Straßen gem. "Richtlinien für bautechni–sche Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) zu befestigen.

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

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 430

Hiltrup–

Im Dahl/

Bahnlinie Münster– Hamm

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 – Grundflächenzahl
0,8 – Geschossflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

O – Offene Bauweise
E – nur Einzelhäuser zulässig
D – nur Doppelhäuser zulässig
ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
H – nur Hausgruppen zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Firstrichtung

Bauvorschriften

ND – Neigungsdach
SD – Satteldach
45°-V-3° – Dachneigung, zwingend

Weitere Festsetzungen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St – Fläche für Stellplätze
Ga – Fläche für Garagen
Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschlies–sungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Schallgedämmte Lüftungen (siehe textliche Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahme

ND – Naturdenkmal
Nr.653

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung

Bestandsangaben

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Urnissilinie
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 (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) 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 Urheber–schutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 07/2001

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 geome–trisch eindeutig ist.

Münster, 17.09.2001

Tegtmeier (L.S.)
Dipl.- Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 18.09.2001

Schultheiß (L.S.) Karliczek
Dipl.- Ing. Schultheiß Dr. Karliczek
Stadtrat Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 12.09.01 aufgestellt worden.

Münster, 24.09.2001

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.10. bis 02.11.2001 offengelegen.

Münster,
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.- Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 22.05.2002 als Satzung beschlossen worden.

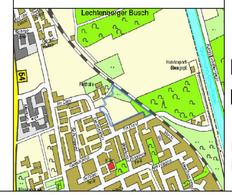
Münster, 04.06.2002

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 07.06.2002 in Kraft getreten.

Münster, 10.06.2002
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.- Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Hiltrup
Flur: 7, 8
Maßstab: 1:500



STADT MÜNSTER

VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT

Förml. Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 430

Hiltrup–

Im Dahl/

Bahnlinie Münster– Hamm