1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WA–Gebieten sind Läden und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Bei Einzel– und Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB). Bei I–geschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die GFZ eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).

1.3 Die Trauf– und Firsthöhen dürfen bei Dachneigungen

ab 38 °	TH = 4,00 m	FH = 9,50 m
ab 19 ° und 2 Vollgeschossen	TH = 6,75 m	FH = 9,50 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 In den Baugebieten können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs– und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

1.5 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.6 Bei der Berechnung der Grund– und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21 a (2) BauNVO).

1.7 Ausnahmsweise können Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen auch als Carports errichtet werden, sofern sie je Gemeinschaftsanlage einheitlich gestaltet werden (§ 31 (1) BauGB).

1.8 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stileiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Holunder) im Abstand von 1 x 1 m fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind als mittelgroße, hochstämmige Laubbäume in eine mindestens 2,5 x 2,5 m große, offene Pflanzfläche fachgerecht zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.9 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.
Entlang der Straße Oberort wird im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung (Zaun oder Mauer) zugelassen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

2.1 Für Außenwände ist Stein– oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.
Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.2 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

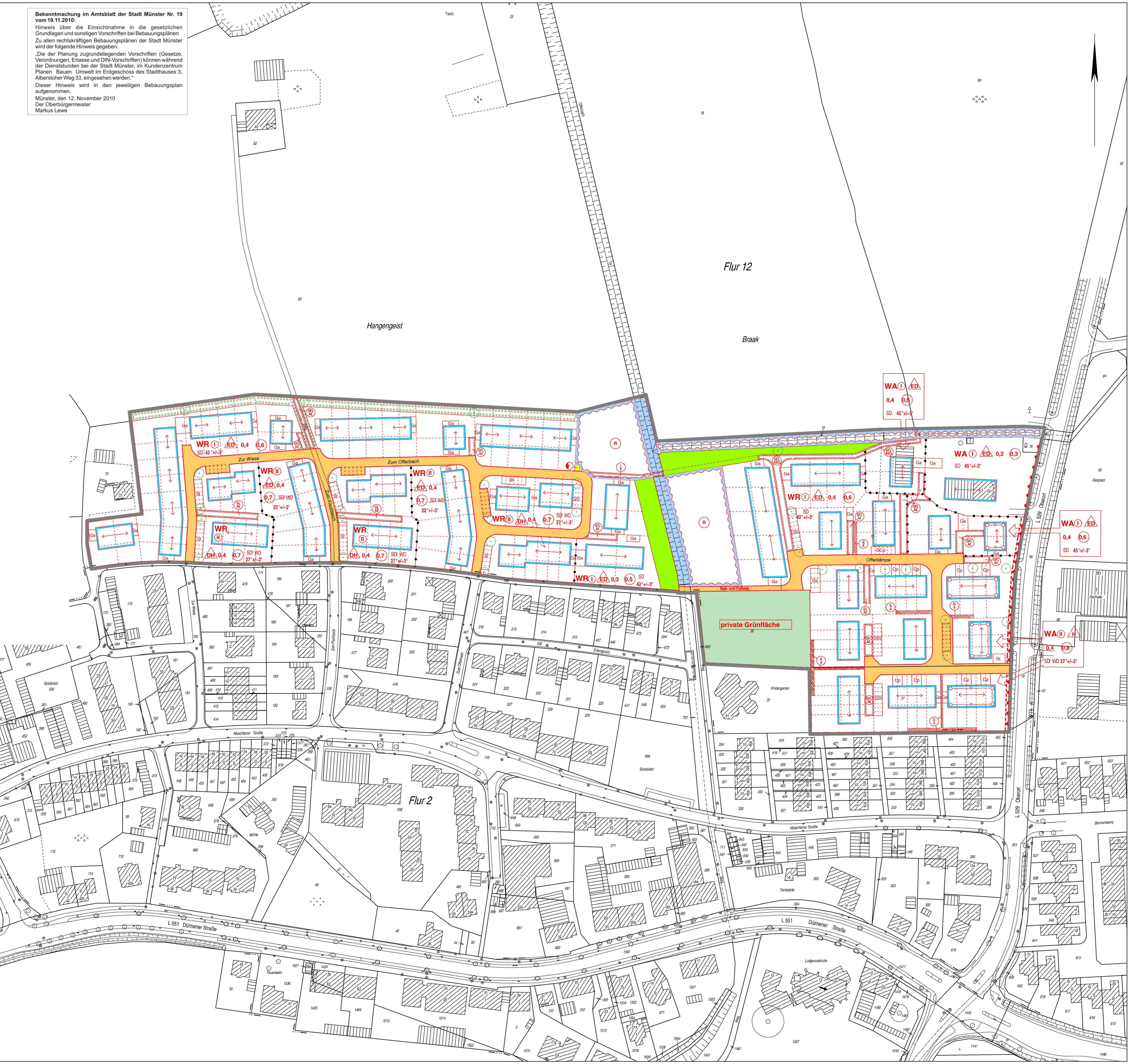
2.3 Überdachte Einstellplätze / Carports sind mit geschlossener Rückwand zu errichten. Die Kopfseiten können ebenfalls geschlossen werden.

2.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 38 ° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 2,0 m sind und zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.5 Feste Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig (Ausnahme siehe textl. Festsetzung 1.9). Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.6 Nebengiebel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie funktional nötig sind und 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 0,5 m vor die Hauptfassade vortreten. Bei Doppelhäusern dürfen diese Nebengiebel beider Hälften unmittelbar aneinanderstoßen und als optische Einheit ausgeführt werden.

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. 436
Albachten–
nördlicher Ortsrand
(westlich der Straße Oberort)

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschossflächenzahl
- (I) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

- D – nur Doppelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Firstrichtung

Bauvorschriften

- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- 45°+/-3° – Dachneigung, zwingend

Weitere Festsetzungen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- Wasserfläche
- Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R – Regenwasserrückhaltebecken

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St – Fläche für Stellplätze
- Ga – Fläche für Garagen
- Cp – Fläche für offene Kleingaragen (Carports)
- GSt – Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- GCp – Fläche für offene Gemeinschaftskleingaragen (Gemeinschaftscarports)
- GFL AEÖ – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Zaun/ Mauer (siehe textl. Festsetzungen)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische 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: 07/1999

Der Rat der Stadt Münster hat am 14.11.01 zu dem am 25.08.1999 aufgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 436 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 14.11.01 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 03.12.2001

Tillmann	(L.S.)	Kupferschmidt
Oberbürgermeister		Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 23.11.01 in Kraft getreten.

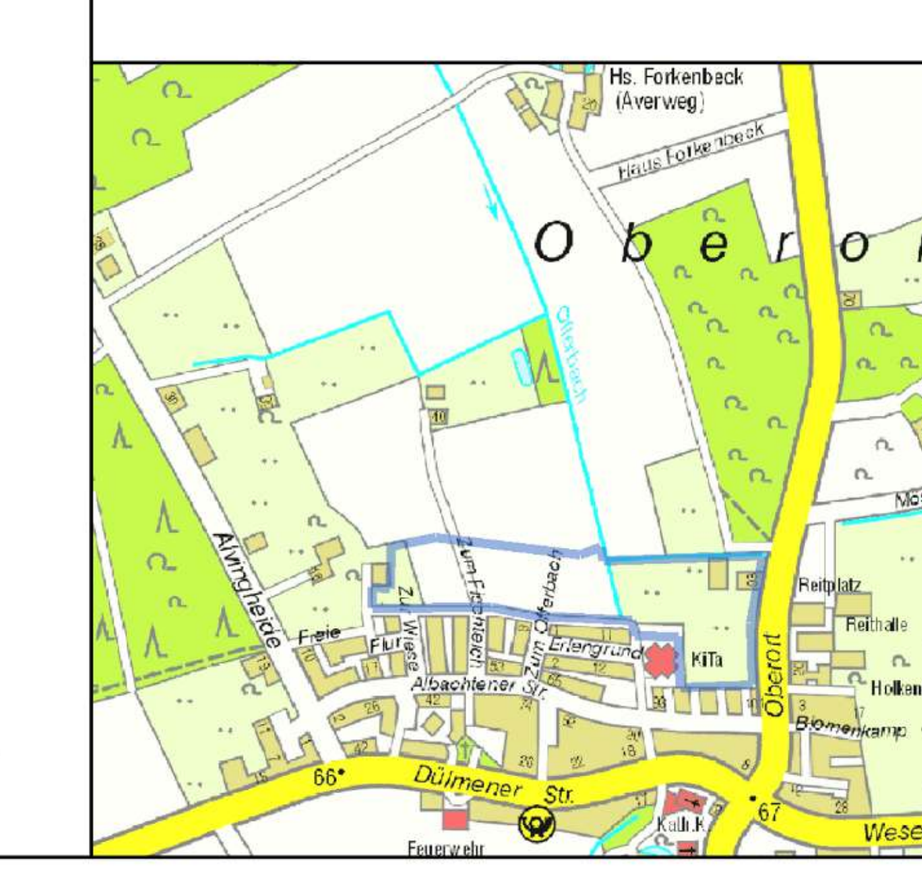
Münster, 03.12.2001
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Schlüter (L.S.)

Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung:	Albachten
Flur:	12
Maßstab:	1:1000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT



Bebauungsplan Nr. 436
Albachten–
nördlicher Ortsrand
(westlich der Straße Oberort)