

Bebauungsplan Nr. 437

Albachten - südlich der Dülmener Straße

in der Fassung der 2. Änderung, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
- WR** Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
1 Kennziffer (siehe Textliche Festsetzungen)
A Standort (siehe Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
0,9 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
S Staffelfgeschoss
BH max. 8,0 m Bauhöhe, als Höchstmaß

Bauweise

- o** offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
u nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△△ nur Hausgruppen zulässig
△△△ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie**
Baugrenze

Bauvorschriften

- SD** Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach
22° ± 3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
← Hauptfächrichtung

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf**
Einrichtungen für soziale Zwecke

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbenutzter Bereich
Ein- und Ausfahrt
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen**
Elektrizität

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen**
Parkanlage
Spielplatz
Wasser, Wasserverschattung
Wasserflächen
Umgrünung von Flächen für die Wasserverschattung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Regenrückhaltebecken

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St** Flächen für Stellplätze
Ga Flächen für Garagen
uSt Flächen für überdeckte Stellplätze
GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen
Gust Flächen für überdeckte Gemeinschaftsstellplätze
Mit Gehrechten G, Fahrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A und der Erschließungsanlagen

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109**
Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
Lärmschutzwand

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, ...)**
Spernfahrt
Hauptfächrichtung

Bestandsangaben

- Fluglinie**
Flurstücksgränze
Topografische Umrisslinie
Nutzungsgränze
Baum
Wohngebäude / öffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Entwurfsvorläufer Münster, Vorhabenträger Münster,

Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2143), in Verbindung mit der Bauleistungsverordnung (BauLVO) 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 §§ 1 und 41 Gemeindeordnung NW (GOW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666) / SGV NW 203) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Plangrundlage Stand 01/2006

Der Rat der Stadt Münster hat am **23.08.2006** zu dem vom **06.03.2006** bis zum **06.04.2006** öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 437 in der Fassung der 2. Änderung Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. 12. BauGB und §§ 7 und 41 GOW durch den Rat der Stadt am **23.08.2006** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **23.08.2006**

Tillmann (L.S.)

Oberbürgermeister

Kupferschmidt (L.S.)

Schritthälter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **21** vom **08.12.2006** in Kraft getreten.

Münster, **11.12.2006**

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Hulk (L.S.)

Gemarkung: Albachten

Flur: 1, 10, 21, 22

Maßstab: 1:1000

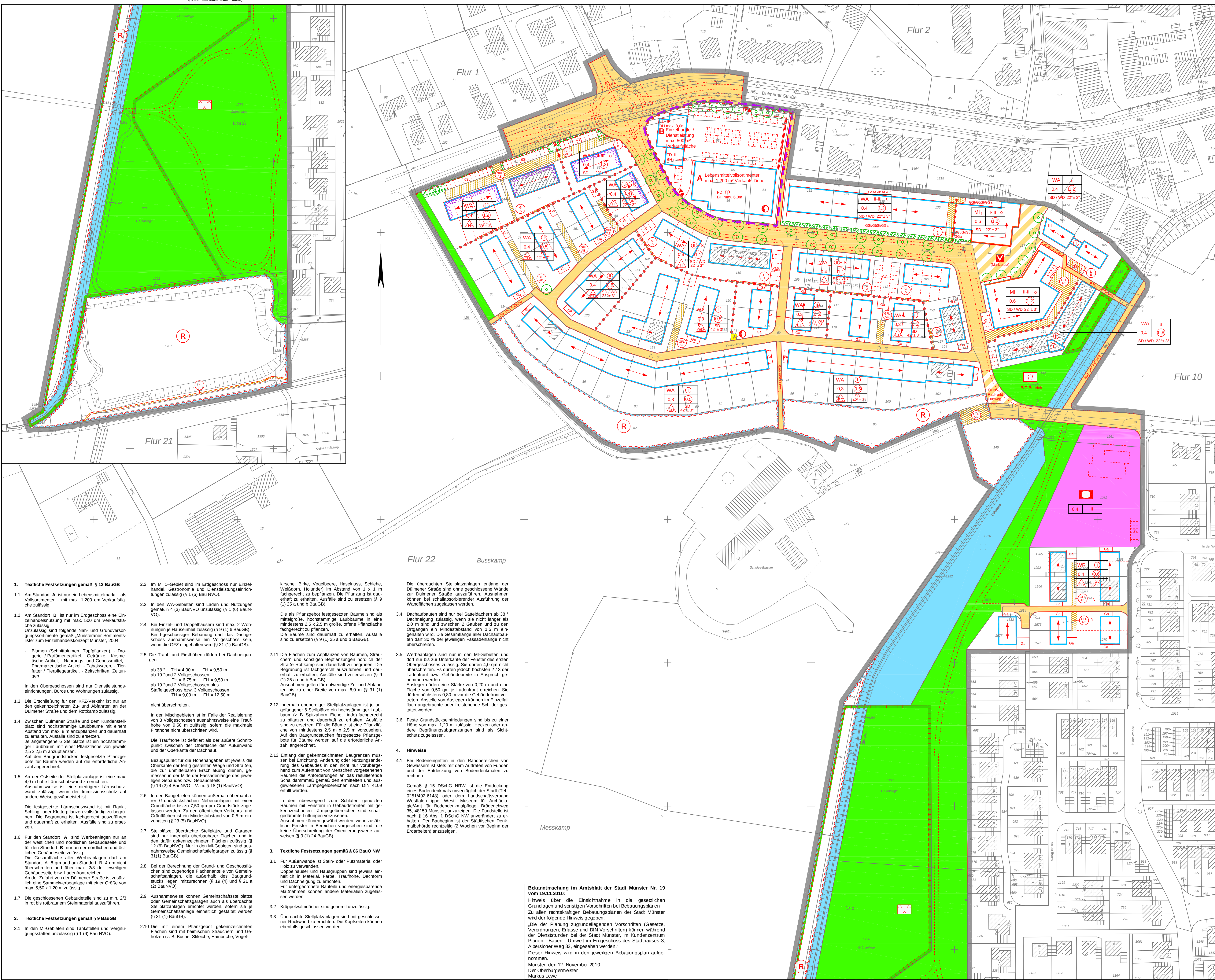


STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 437

Albachten - südlich der Dülmener Straße

in der Fassung der 2. Änderung, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



1. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

1. Am Standort **A** ist nur ein Lebensmittelmarkt – als Vollsortiment – mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Am Standort **B** ist nur im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung mit max. 500 qm Verkaufsfläche zulässig.
Unzulässig sind folgende Nah- und Grundversorgungsorientierte gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ zum Einzelhandelskonzept Münster, 2004:

- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) - Drogerie - Parfümerieartikel, Getränke, Kosmetische Artikel, Nahrungs- und Genussmittel, - Pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, - Tierfutter / Tierpflegeartikel, - Zeitschriften, Zeitungen

In den Obergeschossen sind nur Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Wohnungen zulässig.

1.3. Die Erschließung für den KFZ-Verkehr ist nur an den gekennzeichneten Zu- und Abfahrten an der Dülmener Straße und dem Rottkamp zulässig.

1.4. Zwischen Dülmener Straße und dem Kundenstellplatz sind hochstämmige Laubbäume mit einem Abstand von max. 8 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Je angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau mit einer Pflanzfläche von jeweils 2,5 x 2,5 m anzupflanzen.
Auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzbäume für Bäume werden auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

1.5. An der Ostseite der Stellplatzanlage ist eine max. 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Ausnahmsweise ist eine niedrigere Lärmschutzwand zulässig, wenn der Immissionsschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

1.6. Für den Standort **A** sind Werbeanlagen nur an der westlichen und nördlichen Gebäudeseite und für den Standort **B** nur an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite zulässig.
Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen darf am Standort **A** 8 qm und am Standort **B** 4 qm nicht überschreiten und über max. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite bzw. Laderfront reichen.
An der Zufahrt von der Dülmener Straße ist zusätzlich eine Sammelwerbeanlage mit einer Größe von max. 5,50 x 1,20 m zulässig.

1.7. Die geschlossenen Gebäudeteile sind zu min. 2/3 in rot bis rotbraunem Steinmaterial auszuführen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1. In den MI-Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 (6) Bau NVO).

2.2. Im MI 1-Gebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen zulässig (§ 1 (6) Bau NVO).

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

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

2.5. 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 ab 19 ° und 2 Vollgeschossen plus Staffelfgeschoss bzw. 3 Vollgeschossen TH = 9,00 m FH = 12,50 m nicht überschreiten.

In den Mischgebieten ist im Falle der Realisierung von 3 Vollgeschossen ausnahmsweise eine Traufhöhe von 9,50 m zulässig, sofern die maximale Firsthöhe nicht überschritten wird.
Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachtrauf.

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 (§ 18 (2) 4 BauNVO, i. V. m. § 18 (2) BauNVO).

2.6. 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).

2.7. Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Nur in den MI-Gebieten sind ausnahmsweise Gemeinschaftsstellanlagen zulässig (§ 31 (1) BauGB).

2.8. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 15 (4) und § 21 a (2) BauNVO).

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

2.10. Die mit einem Pflanzbogen gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Schlehe, Hainbuche, Vogel-

kirsche, 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 Pflanzangebot festgesetzten Bäume sind als mittelgroße, hochstammige 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).

2.11. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Straße Rottkamp sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).
Ausnahmen gelten für notwendige Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von max. 6,0 m (§ 31 (1) BauGB).

2.12. Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau (z. B. Spitzahorn, Eiche, Linde) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen. Auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzbäume für Bäume werden auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

2.13. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudeteilen mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

3. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

3.1. 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 energieersparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

3.2. Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

3.3. Überdeckte Stellplatzanlagen sind mit geschlossener Rückwand zu errichten. Die Koppeln sind ebenfalls geschlossen werden.

Die überdeckten Stellplatzanlagen entlang der Dülmener Straße sind ohne geschlossene Wände zur Dülmener Straße auszuführen. Ausnahmen können bei schallschuttbasierender Ausführung der Wandflächen zugelassen werden.

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

3.5. Werbeanlagen sind nur in den MI-Gebieten und dort nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen 4,0 qm nicht überschreiten. Es dürfen jedoch höchstens 2 / 3 der Laderfront bzw. Gebäudeseite in Anspruch genommen werden.
Ausleger dürfen eine Stärke von 0,20 m und eine Fläche von 0,50 qm je Laderfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor die Gebäudetrift vortreten. Anstelle von Auslegern können im Einzelfall flach angebrachte oder freistehende Schilder gestattet werden.

3.6. Feste Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

4. Hinweise

4.1. Bei Bodeneingriffen in den Randbereichen von Gewässern ist stets mit dem Auftreten von Funden und der Entdeckung von Bodendenkmälen zu rechnen.

Gemäß § 15 DöSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt (Tel.: 0251/492-6149) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48159 Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs. 1 DöSchG NW unverändert zu erhalten. Der Baubeginn ist der Städtischen Denkmalbehörde rechtzeitig (2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:
Hinweis über die Einschneidung 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 Plänen - Bauen - Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Altersstier Weg 33, eingesehen werden.“
Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe

(Anschluss siehe oben links)