STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 438

Albachten –

Haus Wiek (westlich der Osthofstraße)

in der Fassung der 1. Änderung

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 Außen–wand 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 Fassadenlän–ge 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 Car–ports 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 Pflan–zung 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 des Gebäudes 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.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeich–neten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 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, Dach–form 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 Kopf–seiten können ebenfalls geschlossen werden.

2.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 38 ° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht län–ger 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 Fassa–denlänge nicht überschreiten.

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

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

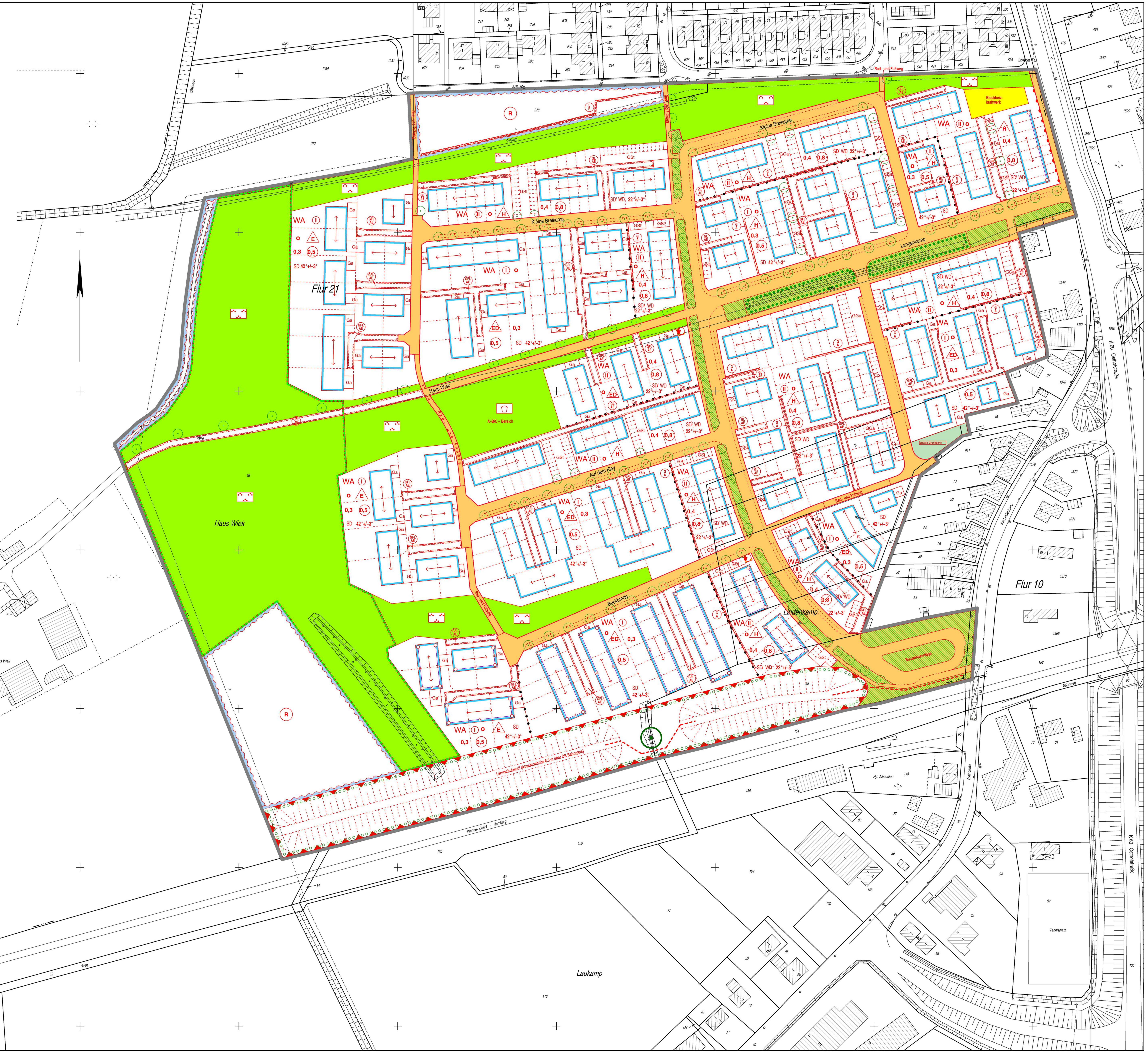
Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

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



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
I – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Firstrichtung

Bauvorschriften

SD – Satteldach
WD – Walmdach
42°+/–3° – Dachneigung, zwingend

Weitere Festsetzungen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsgrün
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz

Private Grünfläche
Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirt–schaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
R – Regenwasserrückhaltebecken
Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Hecke
Erhaltung von Bäumen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga – Fläche für Garagen
Cp – Fläche für offene Kleingaragen (Carports)
GSt – Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
GGa – Fläche für Gemeinschaftsgaragen
GFL AEÖ – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschlies–sungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwall
Lärmschutzwand
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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 Urheber–schutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 07/2002

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, 30.09.2002

Tegtmeier (L.S.)

Dipl.–Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 01.10.2002

Schultheiß (L.S.) Karliczek

Dipl.–Ing. Schultheiß, Stadtrat
Dr. Karliczek, Ltd. Städt. Baudirektor

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist auf Grund der §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 25.09.02 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 09.10.2002

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeister, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 02.10.2002 in Kraft getreten.

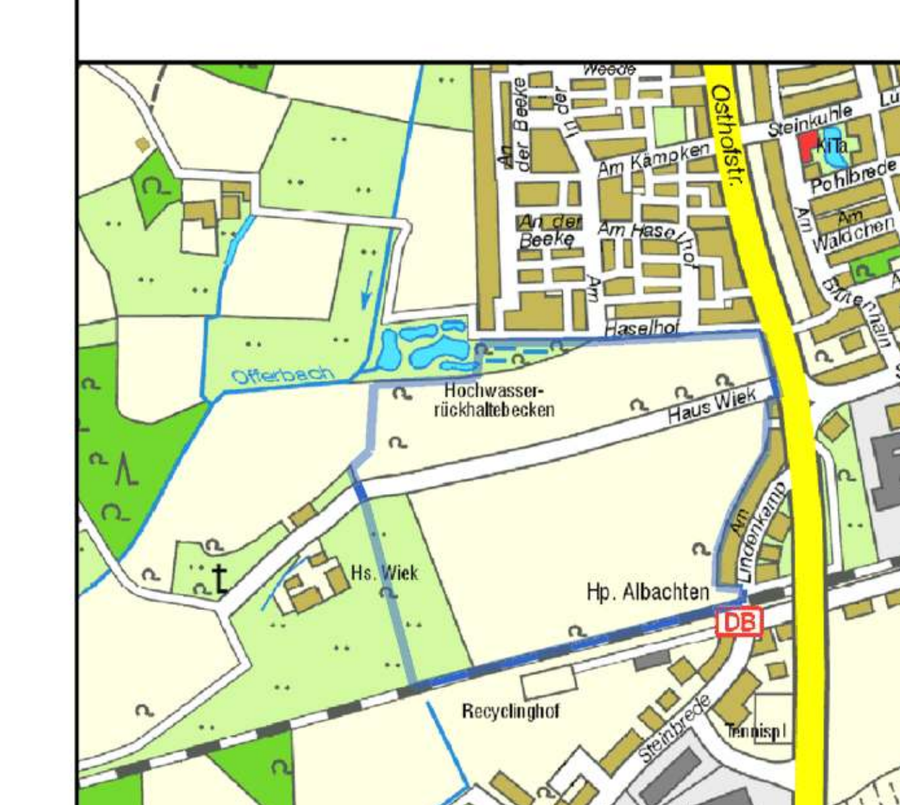
Münster, 10.10.2002
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Schlüter (L.S.)

Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung:	Albachten
Flur:	10, 21
Maßstab:	1:1000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT



Bebauungsplan Nr. 438

Albachten –
Haus Wiek
(westlich der Osthofstraße)
in der Fassung der 1. Änderung