

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.1.2 In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) 4 BauNVO und Nutzungen gemäß § 7 (2) 5 und (3) 1 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter (2) 5 fallen) unzulässig (§1 (5) und (6) BauNVO).

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 In den Baugebieten ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,5 Meter über die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient, festgesetzt. Im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 können, sofern städtebaulich vertretbar, zur Anpassung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden (§ 16 (2) i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.2 Die festgesetzten Trauf– und Firsthöhen werden, gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Gebäudes dient, festgesetzt. Im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 können – sofern städtebaulich vertretbar – zur Anpassung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

In den Baugebieten dürfen die Dachgesimskanten und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut, maximal betragen (§ 16 (6) i.V.m. § 18 BauNVO):

bei zweigeschossiger Bebauung
* in den Reinen Wohngebieten 6,80 m;
* in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 7,05 m;

bei dreigeschossiger Bebauung
* im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 10.35 m;
* im Kerngebiet mit der Kennziffer 1 12.50 m.

bei viergeschossiger Bebauung
* im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 16,75 m.

Die Höhenbegrenzung der Dachgesimskanten und Traufhöhen gilt nicht im Falle der Realisierung von Staffelgeschossen.

In den Baugebieten dürfen die Firsthöhen maximal betragen:

bei zweigeschossiger Bebauung
* in den Reinen Wohngebieten 10,95 m;
* im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 11,20 m;

bei dreigeschossiger Bebauung
* im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 14,75 m;
* im Kerngebiet mit der Kennziffer 1 16,75 m;

1.3 Geschossigkeit

1.3.1 Soweit die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist, kann – sofern städtebaulich vertretbar – für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschoßzahl bis hin zur Realisierung lediglich eines Vollgeschosses zugelassen werden. Im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 kann – sofern städtebaulich vertretbar – zur Anpassung an den Bestand die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Vollgeschoss erhöht werden (§ 16 (6) i.V.m. § 20 BauNVO).

1.4 Ruhender Verkehr

1.4.1 Garagen und Carports sind nur in den Reinen Wohngebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.4.2 In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandflächen und in den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

1.4.3 Tiefgaragenstellplätze sind im Reinen Wohngebiet unzulässig. In den übrigen Baugebieten können Tiefgaragen auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten, hinteren Grundstücksflächen und damit über die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche hinaus zugelassen werden, soweit

* ihre Oberkante die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung dient, nicht überschreitet,
* sie mit einer mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung versehen werden und
* diese Flächen ebenerdig vollflächig und dauerhaft begrünt werden.

Die Maßgaben sowie die Überschreitung der Grundfläche gelten analog für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Tiefgarage – im Kerngebiet mit der Kennziffer 2 (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO, § 19 (4) Satz 3 BauNVO und § 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Gartenwegen und Wohnterassen 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 und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem dem öffentlichen Raum abgewandten Gartenbereich 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).

1.6 Schallschutz

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungs–änderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm– Maß gemäß den ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.7 Begrünung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Schneeball u. a.) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Profilgleichheit

In den Wohngebieten sind Doppelhäuser profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf– und Firsthöhe, gleicher Dachform, gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand auszuführen.

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

2.2 Material und Farbgebung

In den Wohngebieten sind Doppelhäuser in einer einheitlichen Architektursprache bezogen auf

* die Dachausbildung bzgl. Gleichheit in Material, Farbgebung, Ausbildung von Einschnitten und Gliederung der Dachlandschaft sowie
* die vertikale und horizontale Fassadengliederung und –struktur bzgl. Gleichheit 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. Ausnahmen im Falle passiver Solarenergienutzung sind möglich.

2.3 Dächer

In den Reinen Wohngebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 sind nur Gebäude mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zeltdach sowie ohne Staffelgeschoss mit einem Walmdach oder Zeltdach zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 und in dem Kerngebiet mit der Kennziffer 1 sind nur Gebäude mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach oder geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von 18° zulässig.

In den Baugebieten sind Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmen im Falle passiver Solarenergienutzung sind möglich.

Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 3,00 m und in der Summe bezogen auf max. 30 % der zugehörigen Dachlänge zulässig.

2.4 Aufschüttungen und 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.

2.5 Werbeanlagen

In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wird mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung der Gestaltungsrahmen zum Bebauungsplan – Haus Sentmaring – zur Bindung zwischen der Stadt Münster und derzeitigen sowie zukünftigen Grundstückseigentümern. Der für die Vertragspartner verbindliche Gestaltungsrahmen fixiert weitergehende quantitative, insbesondere jedoch qualitative Maßgaben zur stadt– und landschaftsgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie des öffentlichen und privaten Freiraums.

3.2 Vor dem Hintergrund der schlechten Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes ist die Entwässerungssatzung der Stadt Münster vom 15.12.1999 zu beachten.

3.3 Für den Planbereich ist aus Gründen des Bodendenkmalschutzes folgendes zu beachten:

* Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35,48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
* Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105–252) oder der Stadt Münster als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
* Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

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. 444

Haus Sentmaring –

Sentmaringer Weg / Weseler Straße

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1) Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung

Bauvorschriften
- FD Flachdach

Weitere Festsetzungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein– und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- Ballspielplatz

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

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa Fläche für Tiefgaragen
- GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschlies–sungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
- Schallgedämmte Lüftungen (siehe textliche Festsetzungen 1.6)

Nachrichtliche Übernahme
- D Bodendenkmal
- Naturdenkmal
- ND Nr. 112

Hinweise
- Vorgeschlagene Abgrenzung
- Hauptanbindungspunkt für Fuß– und Radweg

Wege im Park
- Hauptweg
- Nebenweg

Höhen über NN in Meter
- 61,29 Oberkante Gelände öff. Grünfläche (Bestand)
- ca. 62.60 voraussichtliche Oberkante Gelände öff. Verkehrsfläche (unverbindlich)

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 (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 09/2001

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs– und Kataster–amt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geome–trisch eindeutig ist.

Münster, 22.11.01

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

Für die städtebauliche Planung

Münster, 22.11.01

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 14.11.01 aufgestellt worden.

Münster, 03.12.2001

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.12.2001 bis 03.01.2002 offengelegen.

Münster, 07.01.2002
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 20.03.02 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 12.04.2002

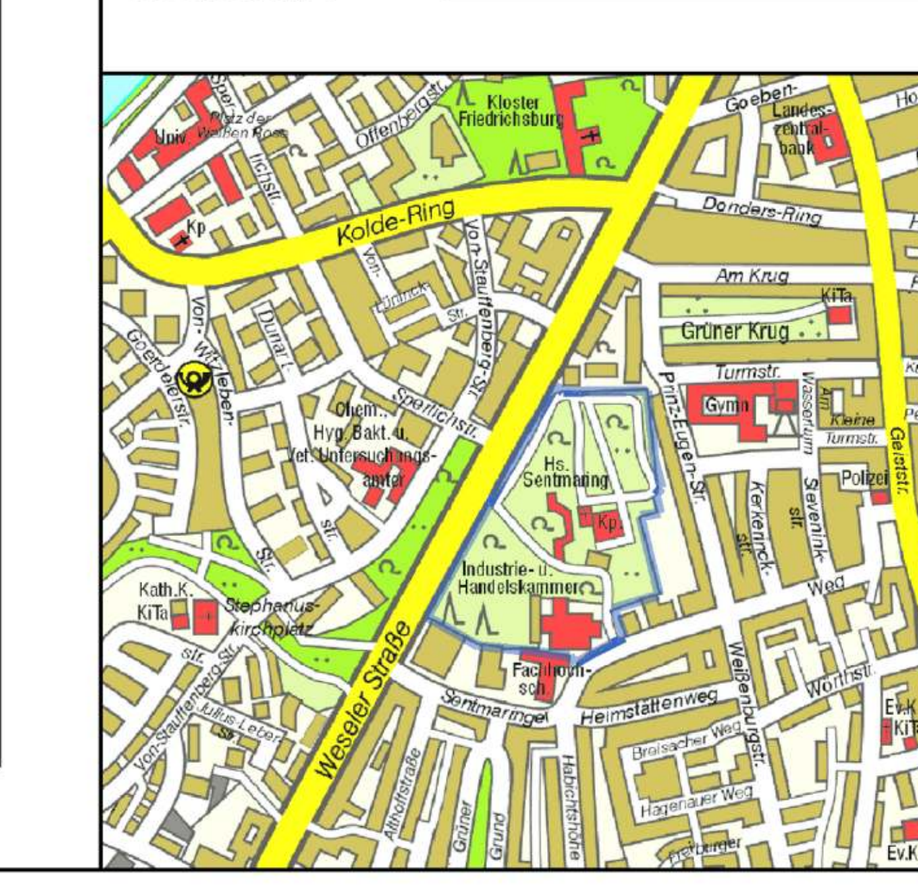
Tillmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 16 vom 23.08.2002 in Kraft getreten.

Münster, 26.08.2002
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Münster
Flur: 203
Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT



Bebauungsplan Nr. 444

Haus Sentmaring –

Sentmaringer Weg / Weseler Straße