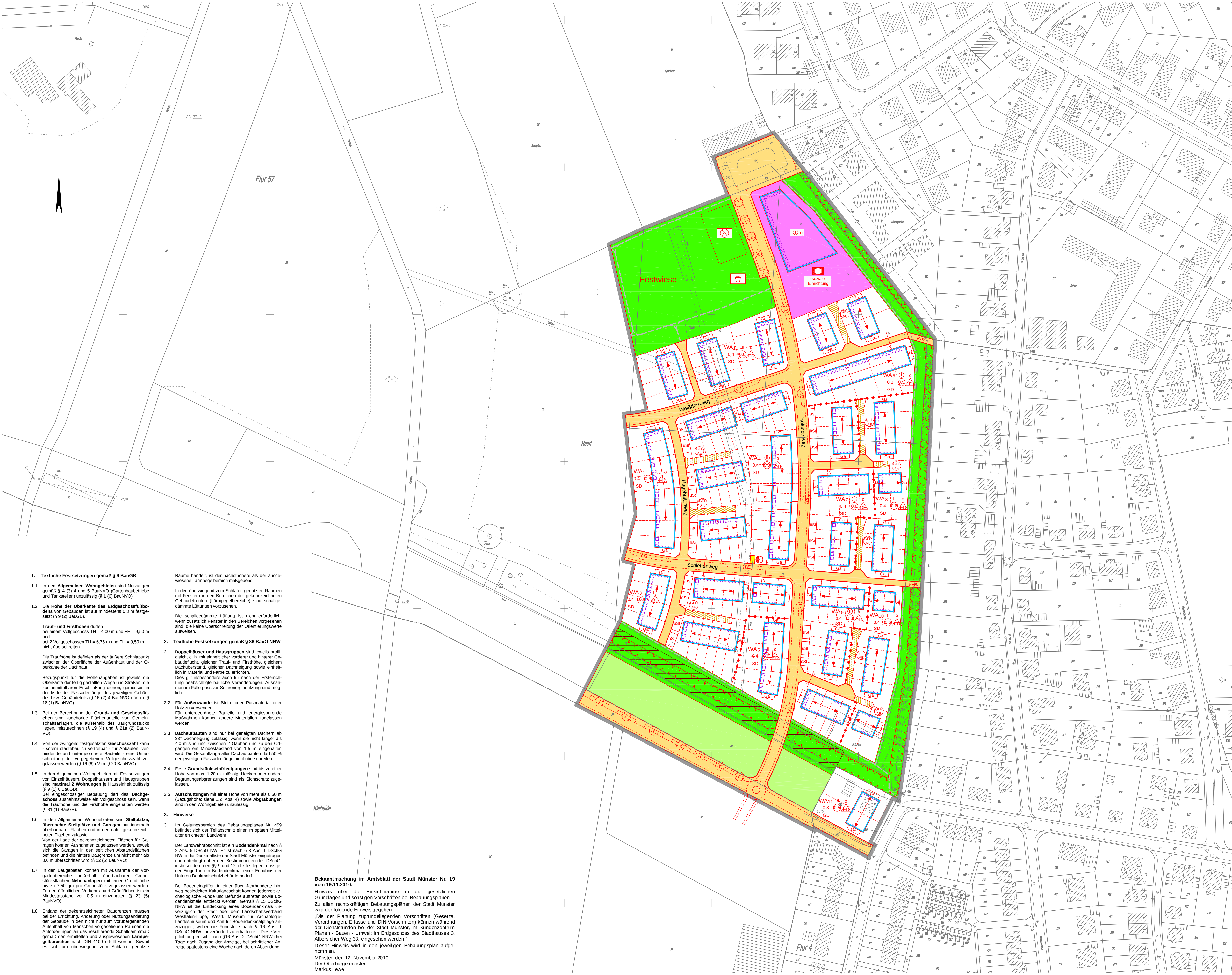




1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Die **Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens** von Gebäuden ist auf mindestens 0,3 m festgesetzt (§ 9 (2) BauGB).

Trauf- und Firsthöhen dürfen bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,50 m und bei 2 Vollgeschossen TH = 6,75 m und 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. Gebäudeteile (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

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

1.4 Von der zwingend festgesetzten **Geschosszahl** kann - sofern städtebaulich vertretbar - für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile - eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl zugelassen werden (§ 16 (6) i. V. m. § 20 BauNVO).

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten mit Festsetzungen von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sind **maximal 2 Wohnungen** je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB). Bei eingeschossiger Bebauung darf das **Dachgeschoss** ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Traufhöhe und die Firsthöhe eingehalten werden (§ 31 (1) BauGB).

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen** nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Von der Lage der gekennzeichneten Flächen für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen befinden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten wird (§ 12 (6) BauNVO).

1.7 In den Baugeländen können mit Ausnahme der Vorgartengebiete außerhalb überbaubarer Grundstücklicher **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).

1.8 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen **Lärmpegelbereichen** nach DIN 4109 erfüllt werden. Soweit es sich um überwiegend zum Schlafen genutzte

Räume handelt, ist der nächsthöhere als der ausgewiesene Lärmpegelbereich maßgebend.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudeflotten (Lärmpegelbereich) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 **Doppelhäuser und Hausgruppen** sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudelucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Errichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle passiver Solarenergienutzung sind möglich.

2.2 Für **Außenwände** ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.3 **Dachaufbauten** sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen 2 Gebäuden und zu den Originälen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

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

2.5 **Aufsichtungen** mit einer Höhe von mehr als 0,50 m (Bezugshöhe: siehe 1.2 Abs. 4) sowie **Abgrabungen** sind in den Wohngebieten unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 459 befindet sich der Teilabschnitt einer im späten Mittelalter errichteten Landwehr.

Der Landwehrschnitt ist ein **Bodendenkmal** nach § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Er ist nach § 3 Abs. 1 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen und unterliegt daher den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie, zu melden und um die Bodendenkmalschutzanforderungen zu informieren.

Zu alten 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.

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 alten 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

Bebauungsplan Nr. 459 Sprakel - nördlich Landwehr (östlicher Teilbereich)

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
1	Kennziffer
Bauweise	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Überbaubare Grundstücksflächen	
	Baugrenze
Bauvorschriften	
SD	Satteldach
GD	Geneigtes Dach
	Hauptfirstrichtung
Gemeinbedarf	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehr	
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfächen
F+R	Fuß- und Radweg
Ver- und Entsorgung	
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
Grünflächen	
	private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Ballspielfeld
	Spielplatz
Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	
St	Flächen für Stellplätze
Ga	Flächen für Garagen
US	überdeckte Stellplätze
	Mit Gehrechten C, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A der Erschließungsträger E
Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen	
	Lärmpegelbereich II nach DIN 4109
	Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
Nachrichtliche Übernahme	
	Bodendenkmal
	geschützte Wallhecke
Hinweise	
	vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrflächen, Grundstücke, Baumstandorte)
	Wege in den Grünflächen
Bestandsangaben	
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Topografische Umrisslinie
	Nutzungsgrenze
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:	Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
§§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2143), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (LBO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 259) und §§ 9 und 41 Gemeindeordnung NW (GOW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666) / SGV NW 2023 mit den dazu erlassenen Anordnungen.	Plangrundlage Stand 06/2004

Der Rat der Stadt Münster hat am **09.11.2005** zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **459** Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Münster, **23.12.2005**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hulk (L.S.)

Münster, **23.12.2005**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hulk (L.S.)

Münster, **23.05.2006**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hulk (L.S.)

Münster, **23.05.2006**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hulk (L.S.)

Münster, **23.05.2006**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hulk (L.S.)

Gemarkung: **St. Mauritz**
Flur: **4, 57**
Maßstab: **1:1000**

STADT MÜNSTER

Amt für
Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Bebauungsplan
Nr. 459

Sprakel -
nördlich Landwehr
(östlicher Teilbereich)