STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 477

Hiltrup-
Immenkamp / Klinkkampweg / Rohrkampstraße / Osttor

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1 Fußnote (siehe Textliche Festsetzungen)

Bauweise

- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- 45° ± 3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- 0° 48° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Ver- und Entsorgung

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

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Mit Gehrechten , Fahrrechten , Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Erschließungsträger (GFL/AE)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- Sperrpfahl

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Baum
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 01.07.2005, 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 Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 01/2006

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, **24.04.2006**

Tegtmeier (L.S.)

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung.

Münster, **27.04.2006**

Schultheiß (L.S.) **Schowe**

Dipl.-Ing. Schultheiß
Stadtdirektor

Dipl.- Ing. Schowe
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am **05.04.2006** gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **7** vom **13.04.2006** bekannt gemacht.

Münster, **27.04.2006**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **24.04.2006** bis zum **24.05.2006** offengelegen.

Münster, **26.05.2006**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

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

Münster, **29.08.2006**

Tillmann (L.S.) **Kupferschmidt**

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **15** vom **01.09.2006** in Kraft getreten.

Münster, **01.09.2006**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

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 Bebauungsplänen aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 In dem MI-Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In den WR- / WA-Gebieten mit der Fußnote 1 ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal 1 Wohnung zulässig, in den WR- / WA-Gebieten mit der Fußnote 2 sind pro Hauseinheit maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 In den Baugebieten mit der Fußnote 3 kann als Ausnahme das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).

1.4 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.5 Die Traufenhöhen und Firsthöhen dürfen höchstens betragen:

Bei I- geschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 4,00 m - und eine Firsthöhe von 8,50 m, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern 8,0 m - nicht überschritten werden.
Bei II- geschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 7,00 m - und eine Firsthöhe von 11,50 m, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern 11,0 m - nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Traufenhöhen gelten nicht für Gebäude mit Staffelgeschoss.

Bei Pultdächern gilt als Traufenhöhe die untere Traufe. Die obere Traufe ist gleichzusetzen mit der First- bzw. Gebäudehöhe.

Bei einseitiger Grenzbebauung im Bereich westlich Immenkamp darf die grenzständige Gebäudewand eine Traufenhöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

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

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Traufhöhe, Firsthöhe, Grundstückseinfriedigung) ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Außer für Mülltonnen und Fahrräder sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
Im Bereich westlich Immenkamp ist je Grundstück ein baurechtlich notwendiger Stellplatz auch vor der straßenseitigen Bauflucht (Vorgarten) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.7 Die mit GFL/AE bezeichneten, privaten Verkehrsflächen können, abweichend von der festgesetzten Lage auf den Grundstücken, auch an der jeweils gegenüberliegenden Grundstücksseite angelegt werden, bzw. im Einvernehmen mit dem Nachbarn zur Hälfte auf der Grundstücksgrenze liegen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.8 Bei der Bestandsbebauung entlang der Straße Osttor müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen gem. § 48 BauO NRW mit Ausrichtung auf die Straße Osttor die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich V, bei Ausrichtung in Richtung Osten und Westen gem. Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erfüllt werden. Schlafräume mit entsprechender Ausrichtung sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.9 Für die nördlichen Gebäudeseiten der Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rohrkampstraße Nr. 4, Immenkamp Nr. 5 und 6 sowie Osttor Nr. 62 bis 84 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen gem. § 48 BauO NRW die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erfüllt werden. Schlafräume mit entsprechender Ausrichtung sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

2.1 Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

2.2 Doppelhäuser sind jeweils, hinsichtlich Art und Größe, einheitlich in Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten zu erichten.

2.3 Mansarddächer sind als Dachform unzulässig. Krüppelwalmdächer sind nur in den WA1 – und WR1 – Gebieten zulässig.

2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung ab 40°, auf maximal 2/3 der Traufläge zulä ssig. Sie sind ebenso wie Vor- oder Anbauten nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers zulässig.

2.5 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens, - zwischen den öffentlichen als auch privaten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze-, sowie entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen, nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von min. 0,30 m Tiefe zulässig. Hinter dieser Eingrünung befindliche Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage und Grundwasser.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, Tel.: (02 51) 21 05-2 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Gemarkung:	Hiltrup
Flur:	23
Maßstab:	1:500



STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 477

Hiltrup -
Immenkamp / Klinkkampweg / Rohrkampstraße / Osttor