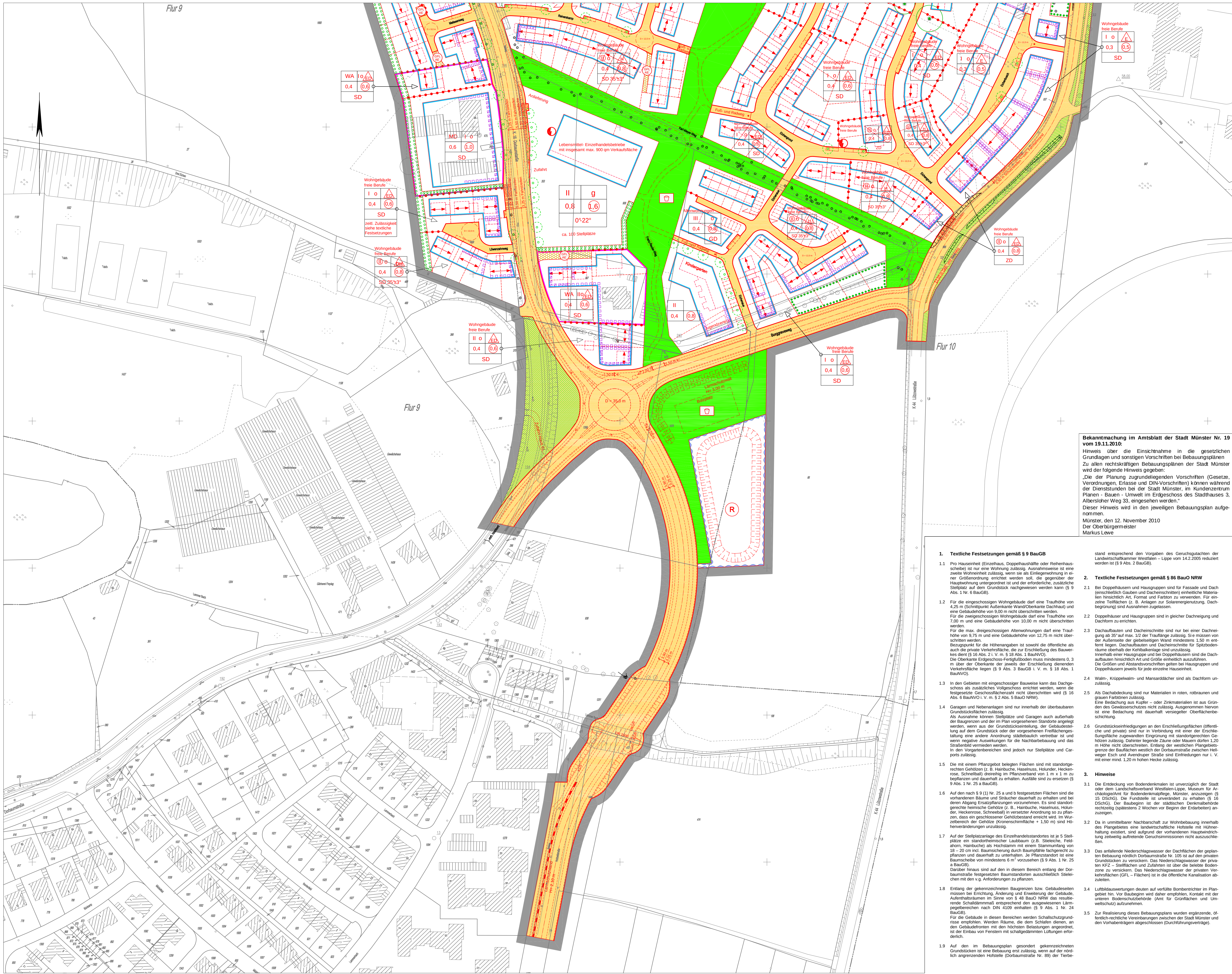




Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:
Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen
Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:
„Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Plänen - Bauen - Umwelt im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“
Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe

- 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1.1 Pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmeweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einfamilienwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der erforderliche, zusätzliche Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Für die eingeschossigen Wohngebäude darf eine Traufhöhe von 4,25 m (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut) und eine Gebäudehöhe von 5,00 m nicht überschritten werden. Für die zweigeschossigen Wohngebäude darf eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. Für die dreigeschossigen Alleenwohnungen darf eine Traufhöhe von 9,75 m und eine Gebäudehöhe von 12,75 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist sowohl die öffentliche als auch die private Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenniveau muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3 In den Gebieten mit eingeschossiger Bauweise kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschosshöhenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).

1.4 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und der im Plan vorgesehenen Standorte angelegt werden, wenn aus der Grundstücksentwässerung, der Gebäudeentwässerung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden. In den Vorgartenbereichen sind jedoch nur Stellplätze und Carports zulässig.

1.5 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schwellbaum) dreierlei im Pflanzverband 1 m x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Austöße sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.6 Auf den nach § 9 (1) Nr. 25 a und b festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte heimische Gehölze (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) in versetzter Anordnung so zu pflanzen, dass ein geschlossener Gehölzbestand erreicht wird. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronenschattke 1,50 m) sind Höhenveränderungen unzulässig.

1.7 Auf der Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (z. B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm incl. Baumsicherung durch Baumfahle fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Pflanzstandort ist eine Baumreihe von mindestens 6 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Darüber hinaus sind auf den in diesem Bereich entlang der Dorbaumstraße festgesetzten Baumschutzstellen ausschließlich Stieleichen mit den v.a. Anforderungen zu pflanzen.

1.8 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude, Außenbalkontüren im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schallschutzniveau entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Für die Gebäude in diesen Bereichen werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Werden Räume, die dem Schall dienen, an Gebäudeseiten mit den höchsten Belastungen angeordnet, ist der Einbau von Fenstern mit schalldämmenden Lufthüllen erforderlich.

1.9 Auf den im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Grundstücken ist eine Bebauung erst zulässig, wenn auf der nördlich angrenzenden Hofstelle (Dorbaumstraße Nr. 89) der Tierbe-
- stand entsprechend den Vorgaben des Gutachten der Landwirtschaftskammer Westfalen – Lippe vom 14.2.2005 reduziert worden ist (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für Fassade und Dach (entsprechend Giebel und Dachschichten) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbe zu verwenden. Für einzelne Teillösungen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zugelassen.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.3 Dachaufbauten und Dachschritte sind nur bei einer Dachneigung ab 35° auf max. 1,2 m der Traufhöhe zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dachschritte für Spitzbodenräume oberhalb der Knieballenlinie sind unzulässig. Innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen. Die Größen und Abstandsvorschriften gelten bei Hausgruppen und Doppelhäusern jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

2.4 Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind als Dachform unzulässig.

2.5 Als Dachabdeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig. Eine Bedachung aus Kupfer – oder Zinkmaterialien ist aus Gründen des Gewässererschutzes nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Bedachung mit dauerhaft versiegelter Oberflächenbeschichtung.

2.6 Grundstückseinfriedungen an den Erschließungsflächen (öffentlich und privat) sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende Zäune oder Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze der Baugruben westlich der Dorbaumstraße zwischen Heilweger Esch und Abendrupe Straße sind Einfriedungen nur i. V. mit einer mind. 1,20 m hohen Hecke zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Der Baubeginn ist der statischen Denkmalbehörde rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.

3.2 Die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Hühnerhaltung existiert, sind aufgrund der vorhandenen Hauptwindrichtung zeitweilig auftretende Geräuscheinwirkungen nicht auszuschließen.

3.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dächflächen der geplanten Bebauung nördlich Dorbaumstraße Nr. 105 ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten Kfz – Stellflächen und Zufahrten ist über die betonierte Bodenzone zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (GfL – Flächen) ist in die öffentliche Kanalisation abzuführen.

3.4 Lufthilfsauswertungen deuten auf verfallende Bombenrichter im Plangebiet hin. Vor Baubeginn wird daher empfohlen, Kontakt mit der unteren Bodenschutzhilfe (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) aufzunehmen.

3.5 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans wurden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Vorhabenträgern abgeschlossen (Durchführungsverträge).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 492 und Vorhaben- und Erschließungsplan Handorf - Drei Eichen / Dorbaumstraße / Lützwowstraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze von Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosshöhenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,4 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- SD Seitendach
- ZD Zeltdach
- GD Giebelgedach
- 35° 3' Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- 0° 22' Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
- Hauptfahrdichtung

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrün

Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasser, Wasserversorgung

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume (Standort vorgeschlagen)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Mit Gehwegen G, Fahnenr F, Leuchtzeichen L zu beleuchtende Flächen zugunsten der Anlieger A der Erschließungsträger E

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

- Lärmschutzwand

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Lärmpiegelbereich III nach DIN 4109
- Lärmpiegelbereich IV nach DIN 4109

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahnen, Grundstücke, Gebäude)
- Sperpfahl

Bestandsangaben

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

Einmessung Topografie

- Böschung

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

Vorhabenträger

Münster,	Münster,
----------	----------

Wohn+Stadtbau GmbH
Steinfurter Straße 60
48149 Münster

Norbert Vornholt
Arendrupe Straße 32
48157 Münster

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. m. 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 01.03.2006 (GV NRW S. 256) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GOW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) (GV NW 2003) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Der Rat der Stadt Münster hat am **23.08.2006** zu dem vom **06.03.2006** bis zum **06.04.2006** öffentlich ausgetragten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. **492** 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, **29.08.2006**

Tilman	(L.S.)	Kupferschmidt
Oberbürgermeister		Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **20** vom **17.11.2006** in Kraft getreten.

Münster, **20.11.2006**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

HUK (L.S.)

Gemarkung: Handorf

Flur: 9_10

Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 492 und Vorhaben- und Erschließungsplan

(2 Blätter) Blatt 1

Handorf - Drei Eichen / Dorbaumstraße / Lützwowstraße