



Bebauungsplan Nr. 497
Gremmendorf-
Erbdrostenweg/Erich-Greffin-Weg/Loddenbach

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse, zwingend FH max. 8,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß	Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen Ga / St Flächen für Garagen und Stellplätze Mit Gehrechten G, Fahrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E
Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen Schallgedämmte Lüftungen (siehe textl. Festsetzungen)
Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	Nachrichtliche Übernahme Grenze des "Landschaftsplanes Weser" (neu) (im Loddenbachbauernbereich übertragen sich die Geltungsbereiche des Landschaftsplanes Weser und des Bepfl.-Planes) ND Naturdenkmal
Bauvorschriften FD Flachdach ND Neigungsdach 15°-35° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze	Hinweise Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
Verkehr Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Verkehrsgrün	Bestandsangaben Flurgrenze Flurstücksgrenze Topografische Umrisslinie Nutzungsgrenze Baum Wohngebäude / öffentliches Gebäude Wirtschaftsgebäude
Grünflächen private Grünflächen öffentliche Grünflächen	Für die städtebauliche Planung. Münster, 12.06.2006
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Entwurfsverfasser Wolkers Partner Architekten BDA Postfach 12445 48639 Coesfeld Wolkers

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Bereiche des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Garagen bzw. Carports / Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen bzw. Carports / Stellplätze sind außerdem auf den mit Ga / St festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).
- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1 m x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Für das Baugebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 8 m über Oberkante Straßenkante festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Straßenkante der entsprechenden Erschließungsfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen ist bei Räumen, die dem Schlafen dienen, der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungen erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- Mindestens 75 % der Außenwandfläche der zu errichtenden Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner Vornauerziegel auszuführen.
- Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

3. Als Dachabdeckung sind bei geneigten Dächern nur Materialien in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen zulässig.

Für die Gebäude in zwingend zweigeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten und Staffelgeschosse unzulässig; bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten nur ab 30° Dachneigung auf max. 1/2 der Trauflänge zulässig.

Grundstückseinfriedigungen an den Erschließungsflächen (öffentliche und private) 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.

3. Hinweise

- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG NW). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).
- Zum Schutz vor Überflutungen wird empfohlen, die gebäudenahen Grundstücksröffnungen auf mind. 54,50 m über NN aufzuheben.
- Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

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 Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“
Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe

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. 3818) m. W. v. 01.07.2005, in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2008 (GV/NRW, S. 256) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GOWN) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV/NW, S. 666) / SOV 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 Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt. Plangrundlage Stand 10/2005
--	--

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt. Münster, 24.04.2005 Tegtmeyer (L.S.) Dipl.-Ing. Tegtmeyer Lfd. Städt. Vermessungsdirektor		Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechtes. Münster, 27.04.2006 Schultheiß (L.S.) Schowe Dipl.-Ing. Schultheiß Stadtdirektor Dipl.-Ing. Schowe Lfd. Städt. Baudirektor	
Der Rat der Stadt Münster hat am 07.12.2005 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 23 vom 16.12.2005 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 i. V. m. § 12 BauGB, §§ 7 und 41 GOWN durch den Rat der Stadt am 23.08.2006 als Satzung beschlossen worden. Münster, 29.08.2006 Tillmann (L.S.) Oberbürgermeister		Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 20 vom 17.11.2006 in Kraft getreten. Münster, 29.11.2006 Der Oberbürgermeister im Auftrag Hülk (L.S.)	

Gemarkung:	Münster
Flur:	167, 169
Maßstab:	1:500

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 497
Gremmendorf-
Erbdrostenweg /
Erich-Greffin-Weg/Loddenbach