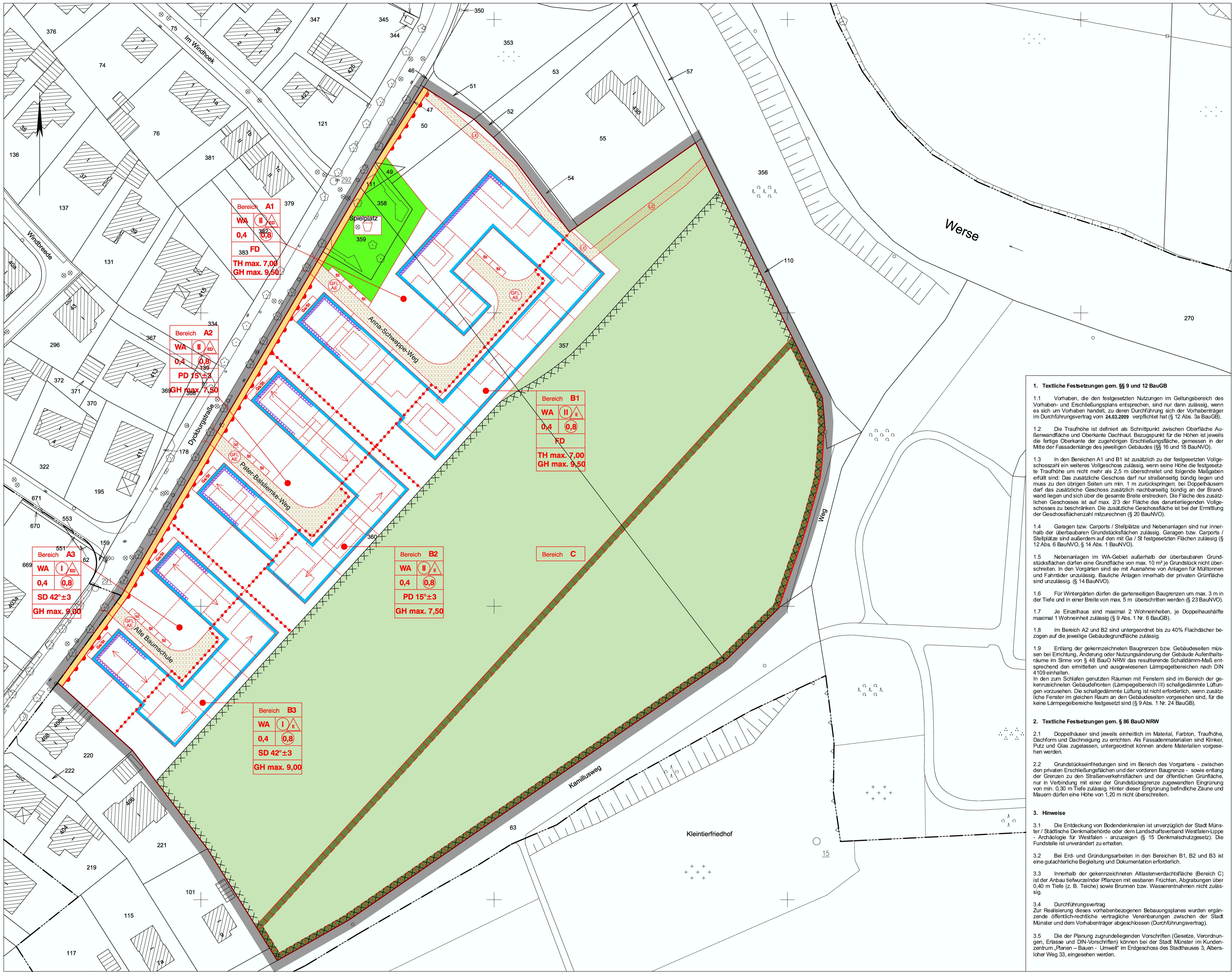




1. Textliche Festsetzungen gem. §§ 9 und 12 BauGB

1.1 Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 24.03.2009 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Oberfläche Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die fertige Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes (§§ 16 und 18 BauNVO).

1.3 In den Bereichen A1 und B1 ist zusätzlich zu der festgesetzten Vollgeschosslzahl ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn seine Höhe die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 2,5 m überschreitet und folgende Maßgaben erfüllt sind: Das zusätzliche Geschoss darf nur straßenseitig bündig liegen und muss zu den übrigen Seiten um min. 1 m zurückspringen; bei Doppelhäusern darf das zusätzliche Geschoss zusätzlich nachbarsseitig bündig an der Brandwand liegen und sich über die gesamte Breite erstrecken. Die Fläche des zusätzlichen Geschosses ist auf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu beschränken. Die zusätzliche Geschosslfläche ist bei der Ermittlung der Geschosslflächenzahl mitzurechnen (§ 20 BauNVO).

1.4 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).

1.5 Nebenanlagen im WA-Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Grundfläche von max. 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. In den Vorgärten sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Multiräumen und Fahrräder unzulässig. Bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche sind unzulässig (§ 14 BauNVO).

1.6 Für Wintergärten dürfen die gartenseitigen Baugrenzen um max. 3 m in der Tiefe und in einer Breite von max. 5 m überschritten werden (§ 23 BauNVO).

1.7 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.8 Im Bereich A2 und B2 sind untergeordnet bis zu 40% Flachdächer bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche zulässig.

1.9 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 Bau-OR NRW das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten. In den zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern sind im Bereich der gekennzeichneten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster im gleichen Raum an den Gebäudeseiten vorgesehen sind, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 Bau-OR NRW

2.1 Doppelhäuser sind jeweils einseitig im Material, Farbton, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten. Als Fassadenmaterialien sind Klinker, Putz und Glas zugelassen, untergeordnet können andere Materialien vorgesehen werden.

2.2 Grundstückseinfriedungen sind im Bereich des Vorgartens - zwischen den privaten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze - sowie entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche, 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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

3.2 Bei Erd- und Gründungsarbeiten in den Bereichen B1, B2 und B3 ist eine geotechnische Begleitung und Dokumentation erforderlich.

3.3 Innerhalb der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Bereich C) ist der Anbau tiefwurzelnder Pflanzen mit essbaren Früchten, Abgrabungen über 0,40 m Tiefe (z. B. Teiche) sowie Brunnen bzw. Wasserentnahmen nicht zulässig.

3.4 Durchführungsvertrag
Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

3.5 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster im Kundenzentrum „Planen – Bauen – Umwelten“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Altersloh Weg 33, eingesehen werden.

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 500
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Sudmühle
Dyckburgstraße / Kamillusweg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

A1 Bereich (siehe textl. Festsetzungen)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschosslflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH max. 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

GH max. 9,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise

I nur Einzelhäuser zulässig

II nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

III Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze

Bauvorschriften

↔ Hauptfahrbahnrichtung

42°±3 Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Verkehr

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Mit Getrechten G, Fahrmächten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, Erschließungsträger E

Grünflächen

— öffentliche Grünfläche

— private Grünfläche

— Spielplatz

Begrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga / St Flächen für Garagen und Stellplätze

M Aufstellflächen für Mülltonnen

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

— Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

— Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Kennzeichnungen

— Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

— Bereich C (siehe textl. Festsetzungen 3.3)

Hinweise

— Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Bestandsangaben

— Flurgrenze

— Flurstücksgrenze

— Topographische Umrisslinie

— Wohngebäude / öffentliches Gebäude

— Wirtschaftsgelände

— Baum

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Entwurfsverfasser
Münster, 20.04.2009

gez. Maas

MAAS & PARTNER
Architekten
Maas und Partner Architekten
Josef Pieper, Straße 2
48149 Münster
Tel.: 0251-4728259

Vorhabenträger
Münster, 20.04.2009

gez. GEG

GEG mbH
Münsterstraße 44
48149 Münster
Tel.: 0251-47484-0

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Planungsstand 08/2008

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-OR NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708), in Kraft getreten am 31. Dezember 2007
- Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Die Richtigkeit der Planungsgrundlage wird bescheinigt.

Münster, 05.11.2008

Tegtmeyer (L.S.)
Dipl.-Ing. Tegtmeyer
Lfd. Städt. Vermessungsdezernat

Der Rat der Stadt Münster hat am 21.09.2005 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 18 vom 30.09.2005 bekannt gemacht.

Münster, 07.11.2008

Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hölk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt am 23.03.2009 als Sitzung beschlossen worden.

Münster, 30.03.2009

Tillmann (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Für die städtebauliche Planung.

Münster, 06.11.2008

Schultheiß (L.S.)
Dipl.-Ing. Schultheiß
Stadtdirektor

Schowe
Dipl.-Ing. Schowe
Lfd. Städt. Baudirektor

Münster, 30.12.2008

Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hölk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.11.2008, bis zum 29.12.2008, offengelegen.

Münster, 14.04.2009

Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hölk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom 03.04.2009 in Kraft getreten.