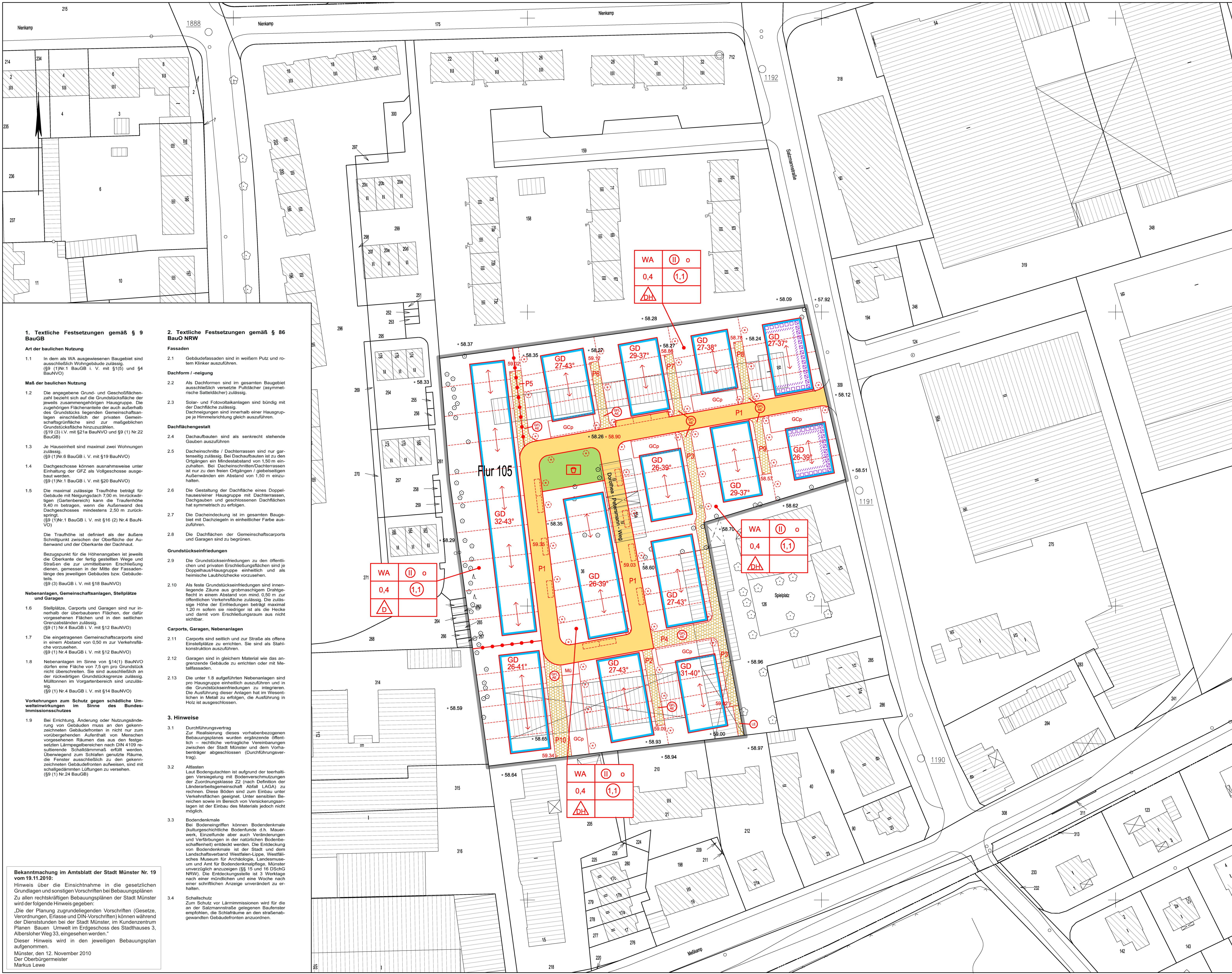




1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als WA ausgewiesenen Baugebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §10(5) und §4 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

1.2 Die angegebene Grund- und Geschosflächenzahl bezieht sich auf die Grundstücksfläche der jeweils zusammengehörigen Hausgruppe. Die zugehörigen Flächenanteile der auch außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen einschließlich der privaten Gemeinschaftsgrünflächen sind zur maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzuzählen (§9 (3) i. V. mit §21a BauNVO und §9 (1) Nr. 22 BauGB).

1.3 Je Hauseinheit sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. mit §19 BauNVO).

1.4 Dachgeschosse können ausnahmsweise unter Einhaltung der GFZ als Vollgeschosse ausgebaut werden (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §20 BauNVO).

1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für Gebäude mit Neigungsdach 1,00 m. In höhergelegenen (Gartenbereich) kann die Traufhöhe 9,40 m betragen, wenn die Außenwand des Dachgeschosses mindestens 2,50 m zurückspringt (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachtrauf.

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. Gebäudeteils (§9 (3) BauGB i. V. mit §18 BauNVO).

Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der dafür vorgesehenen Flächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig (§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit §12 BauNVO).

1.7 Die eingetragenen Gemeinschafts carpports sind in einem Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche vorzusehen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit §12 BauNVO).

1.8 Nebenanlagen im Sinne von §14(1) BauNVO dürfen eine Fläche von 15 qm pro Grundstück nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Mülltonnen im Vorgartenbereich sind unzulässig (§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit §14 BauNVO).

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes

1.9 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schallimmissionsmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen (§9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

3.2 Altlasten Laut Bodengutachten ist aufgrund der tierhaltigen Versiegelung mit Bodenverschlackungen der Bodenkategorie 22 (nach Definition der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) zu rechnen. Diese Böden sind zum Einbau unter Verkehrsmitteln geeignet. Unter sensiblen Bereichen sowie im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau des Materials jedoch nicht möglich.

3.3 Bodendenkmale Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Die Entdeckungsorte sind 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

3.4 Schallschutz Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird für die an der Salzmannstraße gelegenen Baufenster empfohlen, die Schallschuttmassive an den straßenabgewandten Gebäudefronten anzuordnen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Fassaden

2.1 Gebäudefassaden sind in weißem Putz und rotem Klinker auszuführen.

Dachform/-neigung

2.2 Als Dachformen sind im gesamten Baugebiet ausschließlich versetzte Pultdächer (asymmetrische Satteldächer) zulässig.

2.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bündig mit der Dachfläche zulässig. Dachneigungen sind innerhalb einer Hausgruppe je Himmelsrichtung gleich auszuführen.

Dachflächengestalt

2.4 Dachaufbauten sind als senkrecht stehende Giebeln auszuführen.

2.5 Dachabschnitte / Dachterrassen sind nur gartenseitig zulässig. Bei Dachaufbauten ist zu den Obhängen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Bei Dachabschnitten/Dachterrassen ist nur zu den freien Originälen / giebelseitigen Außenwänden ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

2.6 Die Gestaltung der Dachfläche eines Doppelhauses einer Hausgruppe mit Dachterrassen, Dachgauben und geschlossenen Dachflächen hat symmetrisch zu erfolgen.

2.7 Die Dachdeckung ist im gesamten Baugebiet mit Dachziegeln in einheitlicher Farbe auszuführen.

2.8 Die Dachflächen der Gemeinschafts carpports und Garagen sind zu begrünen.

Grundstückseinfriedungen

2.9 Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind je Doppelhaushausgruppe einheitlich und als heimische Laubholzdecke vorzusehen.

2.10 Als feste Grundstückseinfriedungen sind innenliegende Zäune aus grobmächtigem Drahtgitter in einem Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,20 m, sofern sie niedriger ist als die Hecke und damit vom Erschließungsraum aus nicht sichtbar.

Carports, Garagen, Nebenanlagen

2.11 Carports sind seitlich und zur Straße als offene Einstellplätze zu errichten. Sie sind als Stahlkonstruktion auszuführen.

2.12 Garagen sind in gleichem Material wie das angrenzende Gebäude zu errichten oder mit Metallfassaden.

2.13 Die unter 1.8 aufgeführten Nebenanlagen sind pro Hausgruppe einheitlich auszuführen und in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Die Ausführung dieser Anlagen hat im Wesentlichen in Metall zu erfolgen, die Ausführung in Holz ist ausgeschlossen.

3. Hinweise

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

3.2 Altlasten Laut Bodengutachten ist aufgrund der tierhaltigen Versiegelung mit Bodenverschlackungen der Bodenkategorie 22 (nach Definition der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) zu rechnen. Diese Böden sind zum Einbau unter Verkehrsmitteln geeignet. Unter sensiblen Bereichen sowie im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau des Materials jedoch nicht möglich.

3.3 Bodendenkmale Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Die Entdeckungsorte sind 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

3.4 Schallschutz Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird für die an der Salzmannstraße gelegenen Baufenster empfohlen, die Schallschuttmassive an den straßenabgewandten Gebäudefronten anzuordnen.

STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 502 und Vorhaben- und Erschließungsplan Westlich Salzmannstraße/ Nördlich Meßkamp

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

1,1 Geschosflächenzahl

0 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

offene Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauvorschriften

GD Geeignetes Dach (siehe textliche Festsetzungen)

29-37° zulässige Dachneigung (als Beispiel)

Hauptflächeneinrichtung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

private Gemeinschaftsgrünfläche

Spielfeld

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume (Standort vorgeschlagen)

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 21.09.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 36 Landesbauordnung (LBO NRW) in der Fassung vom 01.03.2005 (LBO NRW) und § 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GONRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 866) / SGV.NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Der Rat der Stadt Münster hat am 13.12.2006 zu dem vom 11.09.2006 bis zum 11.10.2006 öffentlich ausliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 502 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 GONRW durch den Rat der Stadt am 13.12.2006 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 15.12.2006

Tillmann (L.S.)

Oberbürgermeister

Kupferschmidt (L.S.)

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 23.03.2007 in Kraft getreten.

Münster, 26.03.2007

Der Oberbürgermeister

im Auftrag

Hulk (L.S.)

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

GCp Flächen für Gemeinschafts carpports

Mü Gemeinschaftsflächen für Müllbehälter

Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E.