

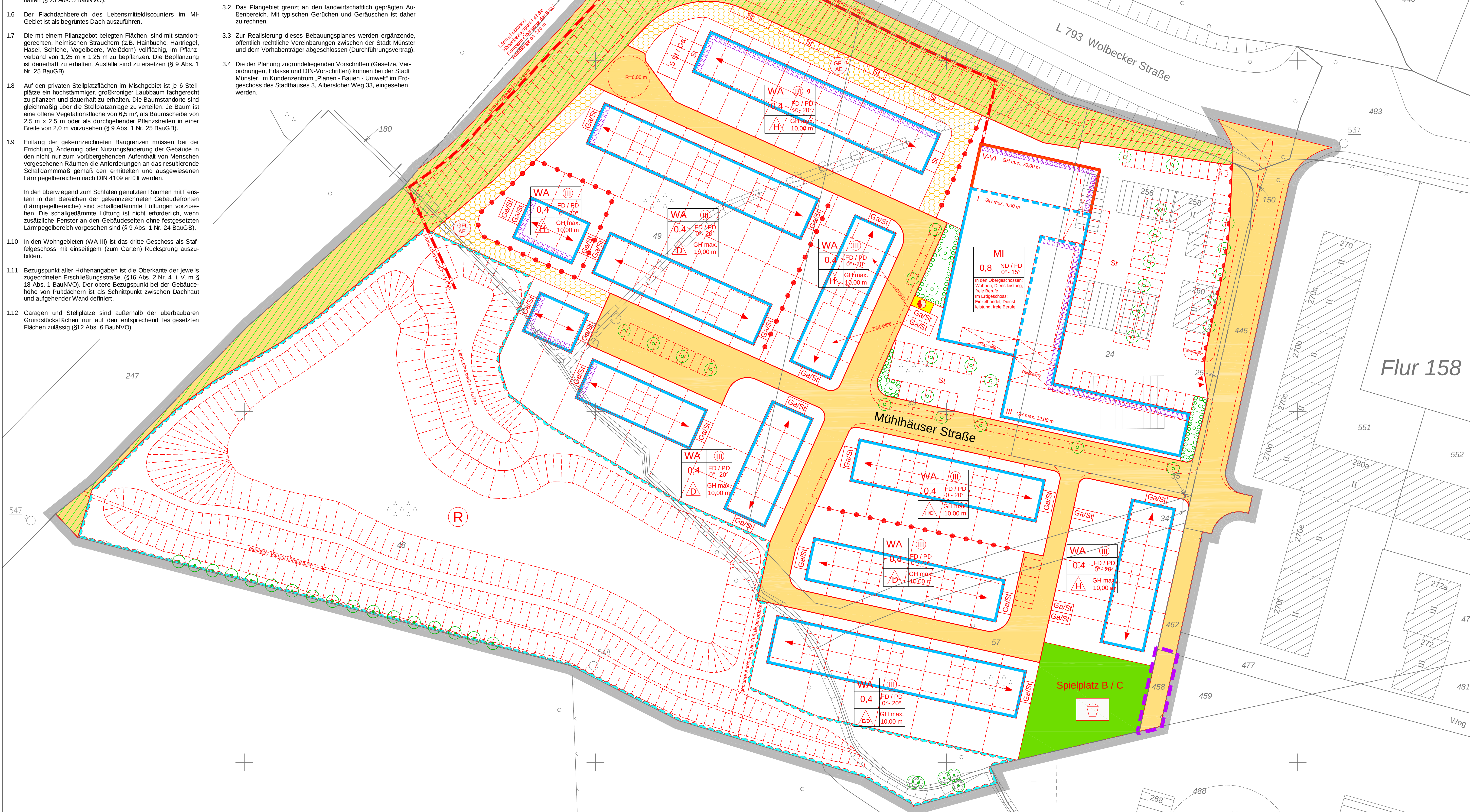
1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 und § 12 BauGB

- 1.1 Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 28.01.2009 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.2 In dem Mischgebiet (MI) ist Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1250 m² zulässig. Davon beträgt die maximale Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounters 800 m². Für die restlichen Verkaufsflächen wird eine Flächengröße von maximal 150 m² pro Betrieb festgelegt.
- 1.3 In den Wohngebieten (WA) ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine Einliegewohnung zulässig, wenn sie in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist (§ 31 Abs. 5 BauGB).
- 1.4 Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 29 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5 In den Baugebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 7,50 m² pro Grundstück zugelassen werden. Zu den Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.6 Der Flachdachbereich des Lebensmittelcounters im Mischgebiet ist als begrüntes Dach auszuführen.
- 1.7 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche, Hartnagel, Hasel, Schlehe, Vogelbeere, Weißdorn) vollflächig, im Pflanzverband von 1,25 m x 1,25 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 1.8 Auf den privaten Stellplatzflächen im Mischgebiet ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbau fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumsandorte sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 6,5 m² als Baumscheibe von 2,5 m x 2,5 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 1.9 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an den Gebäudeseiten ohne festgesetzten Lärmpegelbereich vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.10 In den Wohngebieten (WA III) ist das dritte Geschoss als Stufgeschoss mit einseitigem (zum Garten) Rücksprung auszubilden.
- 1.11 Bezugspunkt aller Höhenangaben ist die Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Der obere Bezugspunkt bei der Gebäudehöhe von Pultdächern ist als Schnittpunkt zwischen Dachhaut und aufgehender Wand definiert.
- 1.12 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudefucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und wenn sie auf der Gebäudefassade angebracht sind. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,50 m und eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen in beweglicher, veränderbarer oder reflektierender Form sind unzulässig.
- 2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen in einer Gesamthöhe von max. 6,00 m errichtet werden und in eine Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.
3. Hinweise
- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DöSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DöSchG). Der Baubeginn ist der Städtischen Denkmalbehörde rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.
- 3.2 Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Mit typischen Gerüchen und Geräuschen ist daher zu rechnen.
- 3.3 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).
- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

Flur 150



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

Flur 151

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 506 und Vorhaben- und Erschließungsplan

St. Mauritz - südlich Wolbecker Straße / östlich B 51

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes	Wasser, Wasserwirtschaft
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes	Regenrückhaltebecken
Art der baulichen Nutzung	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
WA Allgemeine Wohngebiete	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
MI Mischgebiete	Bäume (Standort vorgeschlagen)
Maß der baulichen Nutzung	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
0,4 Grundflächenzahl	Bäume erhaltenswert
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
V-VI Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	Flächen für Garagen / Stellplätze
III Zahl der Vollgeschosse, zwingend	Mit Gehwegen, G. Fahrrouten, F. Leihgeräten L. zu besetzende Flächen zugunsten der Anlieger A. der Erschließungsanlagen E
GH max. Gebäudehöhe, als Höchstmaß	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Bauweise	Schallschutzwand
geschlossene Bauweise	Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
nur Doppelhäuser zulässig	Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
nur Hausgruppen zulässig	Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Hinweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Garagen, Grundstücke, Gebäude)
Überbaubare Grundstücksflächen	Bestandsangaben
Baulinie	Flurgrenze
Baugrenze	Flurstücksgrenze
Geschlossenabgrenzung	Topografische Umrisslinie
Bauvorschriften	Nutzungsgrenze
FD Flachdach	Baum
PD Pultdach	Wohngebäude / öffentliches Gebäude
ND Geringes Dach	Wirtschaftsgebäude
0°-20° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze	Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Haupttriestrichung	Entwurfsverfasser
Verkehr	Vorhabenträger
Straßenbegrenzungslinie	Bleckmann und Krys
Straßenverkehrsflächen	Dipl.-Ing. Architekten
Verkehrsgrün	Hammer Straße 66
Ein- und Ausfahrt	48153 Münster
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Krys
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Münster, 15.12.2009
Ver- und Entsorgung	Holz
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abfaltungen	Münster, 15.12.2009
Elektrizität	
Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	
Spielplatz	

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) • Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2009 (GV. NRW. S. 265), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708) • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514)	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 07/2008
--	---

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt:	Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechtes
Münster, 20.08.2008	Münster, 01.09.2008
Tegtmeyer (L.S.)	Schultheiß (L.S.) Schowe
Dipl.-Ing. Tegtmeyer Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Dipl.-Ing. Schultheiß Lfd. Städt. Baudirektor
Der Rat der Stadt Münster hat am 22.08.2008 gemäß § 2 (1) i. V. mit § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 14 vom 05.08.2008 bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.09. bis zum 15.10.2008 abgefragt.
Münster, 30.09.2008	Münster, 16.10.2008
Der Oberbürgermeister im Auftrag	Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hülk (L.S.)	Hülk (L.S.)
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. mit § 12 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 25.03.2009 in als Sitzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 20 vom 04.12.2009 in Kraft getreten.
Münster, 30.03.2009	Münster, 08.12.2009
Tillmann (L.S.) Kupferschmidt	Der Oberbürgermeister im Auftrag
Oberbürgermeister	Hülk (L.S.)

Gemarkung: **Münster**

Flur: **151, 158**

Maßstab: **1:500**

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 506 und Vorhaben- und Erschließungsplan

St. Mauritz südlich Wolbecker Straße / östlich B 51