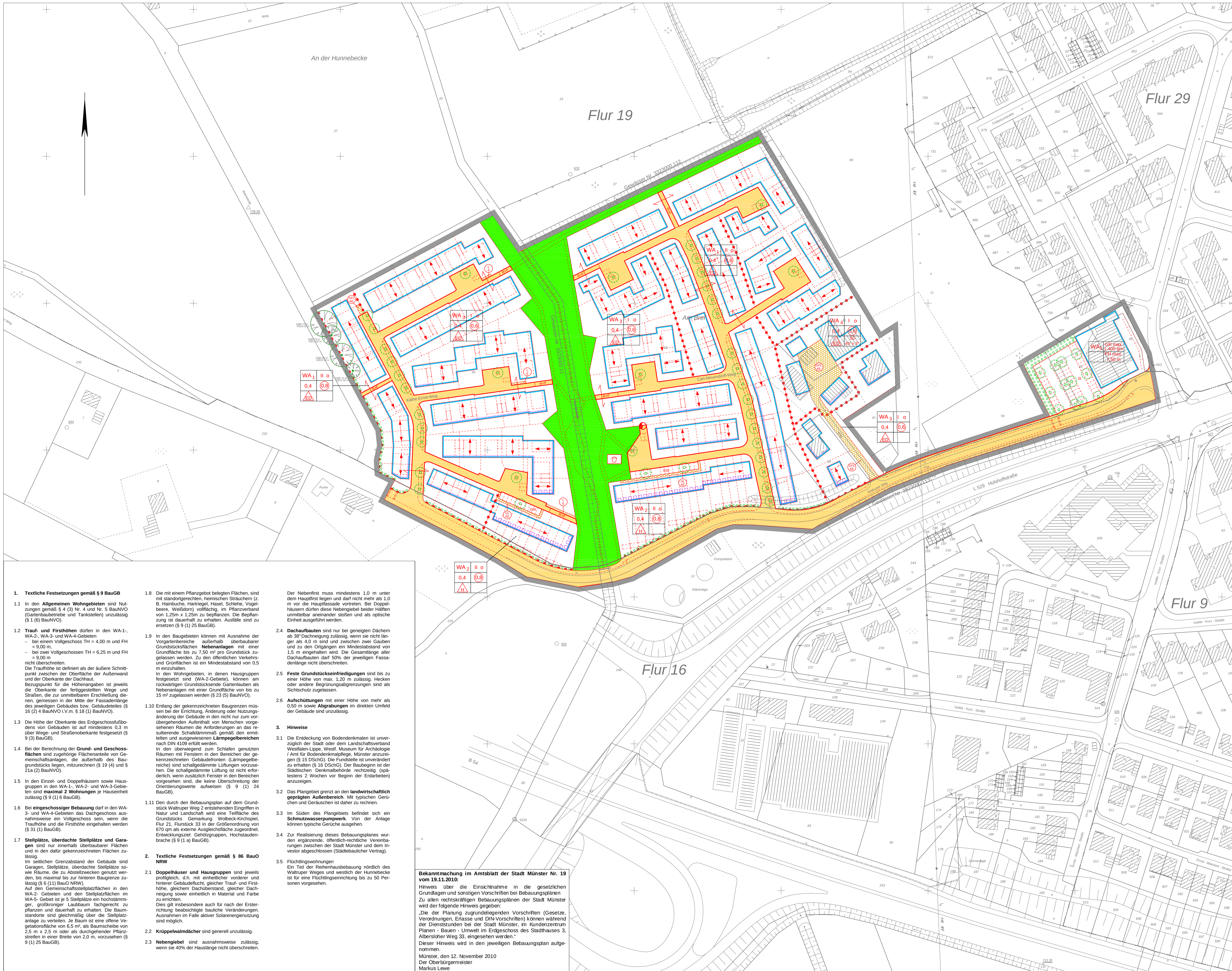




1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2 **Tauf- und Firsthöhen** dürfen in den WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4-Gebieten bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,00 m, bei zwei Vollgeschossen TH = 6,25 m und FH = 9,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).
- 1.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf mindestens 0,3 m über Wege- und Straßenoberkante festgesetzt (§ 9 (3) BauGB).
- 1.4 Bei der Berechnung der **Grund- und Geschossflächen** sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, mitzurechnen (§ 15 (4) und § 21a (2) BauNVO).
- 1.5 In den Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in den WA-1, WA-2- und WA-3-Gebieten sind **maximal 2 Wohnungen** je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.6 Bei **eingeschossiger Bebauung** darf in den WA-3- und WA-4-Gebieten das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Traufhöhe und die Firsthöhe eingehalten werden (§ 21 (1) BauGB).
- 1.7 **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Räume, die zu Abstellzwecken genutzt werden, bis maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig (§ 6 (11) BauO NRW). Auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen in den WA-2-Gebieten und den Stellplatzflächen im WA-5-Gebiet ist je 5 Stellplätze ein hochstammiger, großkroniger Laubb Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte 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 (1) 25 BauGB).

- 1.8 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (z. B. Heide, Hainbuche, Hasel, Schlehe, Vogelbeere, Weidmispel) vollflächig, im Pflanzverband von 1,25m x 1,25m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.9 In den Baugebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche bis zu 750 m² pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. In den Wohngebieten, in denen Hausgruppen festgesetzt sind (WA-2-Gebiete), können am rückwärtigen Grundstücksende Gartenlauben als Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).
- 1.10 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 schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.11 Den durch den Bebauungsplan auf dem Grundstück Waltruper Weg 2 entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wolbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 33 in der Größenordnung von 670 qm als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel: Gehölzgruppen, Hochstaudenbrüche (§ 9 (1) a) BauGB).
2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW
- 2.1 **Doppelhäuser und Hausgruppen** sind jeweils proflächig, d.h. mit einheitlicher Vorder- und hinterer Gebädefront, gleicher Trauf- und Firstneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für nach der Errichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen, Ausnahmen im Falle aktiver Solarenergienutzung sind möglich.
- 2.2 **Krüppelwalmdächer** sind generell unzulässig.
- 2.3 **Nebengiebel** sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie 40% der Hauslänge nicht überschreiten.

- Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 1,0 m vor die Hauptfassade vortreten. Bei Doppelhäusern dürfen diese Nebengiebel beider Hälften unmittelbar aneinander stoßen und als optische Einheit ausgeführt werden.
- 2.4 **Dachaufbauten** sind nur bei geeigneten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen zwei Giebeln und zu den Organen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. In den Wohngebieten, in denen Hausgruppen festgesetzt sind (WA-2-Gebiete), können am rückwärtigen Grundstücksende Gartenlauben als Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).
- 2.5 **Feste Grundstückseinfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.
- 2.6 **Aufschüttungen** mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie **Abgrabungen** im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.
3. Hinweise
- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmätern ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). 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 Geräuschen und Geräuschen ist daher zu rechnen.
- 3.3 Im Süden des Plangebiets befindet sich ein **Schmutzwasserpumpwerk**. Von der Anlage können typische Gerüche ausgehen.
- 3.4 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wurden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Investor abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).
- 3.5 **Flüchtlingswohnungen**
Ein Teil der Reihenhausbebauung nördlich des Waltruper Weges und westlich der Hunnebecke ist für eine Flüchtlingseinrichtung bis zu 50 Personen vorgesehen.

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
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 Lewke

Bebauungsplan Nr. 507

Nienberge -
Waltruper Weg / Beerwiede

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete Maß der baulichen Nutzung 0.4 Grundflächenzahl 0.8 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß 1 Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen) GR max. 1.400 qm Grundfläche, als Höchstmaß FH max. 7.50 m Firsthöhe, als Höchstmaß Bauweise o offene Bauweise EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze Bauvorschriften SD Satteldach 45° ± 3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich Hauptstrichrichtung Verkehr — Straßenbegrenzungslinie — Straßenverkehrsflächen R+F Rad- und Fußweg — Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Ver- und Entsorgung E Elektrizität Grünflächen o öffentliche Grünflächen o Spielplatz Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen o Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen o Laubgehölzhecke (z.B. Rotbuche, Hainbuche) in Verbindung mit einem Zaun o Bäume (Standort vorgeschlagen) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern o Erhaltenswerter Altbaubestand Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen St Flächen für Stellplätze GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsart E Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen — Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 — Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Hinweise — Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude) Bestandsangaben — Flurgrenze — Flurstücksgrenze — Topografische Umrisslinie — Nutzungsgrenze — Wohngebäude / öffentliches Gebäude — Wirtschaftsgebäude Topografie o Baum o Stamm-/Kronendurchmesser
--

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) • Bauordnungsverordnung (BauVO) 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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615) • Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17.10.2007. 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 07/2007
--

Der Rat der Stadt Münster hat am **12.12.2007** zu dem vom **17.06.2007** bis zum **17.10.2007** öffentlich ausgetragenen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 507 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am **12.12.2007** als Satzung beschlossen worden.

Münster, 13.12.2007		
Tillmann (L.S.) Oberbürgermeister	Kupferschmidt (L.S.) Schriftführer	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 21.12.2007 in Kraft getreten.		
Münster, 27.12.2007 Der Oberbürgermeister im Auftrag Hülk (L.S.)		

Gemarkung: **Nienberge**
Flur: **16, 19**
Maßstab: **1:1000**

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 507
Nienberge -
Waltruper Weg / Beerwiede