STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 515

Kinderhaus-
Erweiterung Zentrum Kinderhaus

(Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erlenkamp / Am Burloh)

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- SO — Sondergebiete 1+2 (siehe textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- (I) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD — Flachdach
- ND — Geneigtes Dach
- PD — Pultdach
- 48°± 3° — Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- Traufenrichtung

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität
- Gas

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St — Flächen für Stellplätze
- St/Ga — Flächen für Stellplätze (auch überdachte) und Garagen
- TGa — Flächen für Tiefgaragen
- GFL A2 — Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Bäume, Gebäude)
- Durchgang nur im Erdgeschoss
- LH — Lichte Höhe
- UG — Untergeschoss
- P — Parkplatz
- Haltestelle

Nachrichtliche Übernahme

- Grenze der Zone III des Wasserschutzgebietes Münster-Kinderhaus

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Baum
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

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

Plangrundlage
Stand 08/2008

Der Rat der Stadt Münster hat am **24.06.2009** zu dem vom **13.10.2008** bis zum **13.11.2008** öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **515** 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 **24.06.2009** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **30.06.2009**

Dr. Tillmann (L.S.) **Kupferschmidt**

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **15** vom **25.09.2009** in Kraft getreten.

Münster, **28.09.2009**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 86, 87, 90, 91, 95
Maßstab: 1:500



STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 515

Kinderhaus-
Erweiterung Zentrum Kinderhaus

(Kristiansandstraße / Westhoffstraße / Langebusch / Erlenkamp / Am Burloh)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 1 (SO 1) sind ausschließlich zulässig:

1.1.1 im Erdgeschoss (EG):
- ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt bis zu einer Größe von max. 2.000 m² Verkaufsfläche (VK)
- ergänzende kleinflächige Einzelhandelsnutzungen
- Gastronomie

1.1.2 in den darüber liegenden Geschossen:
- Wohnungen
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

1.2 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 2 (SO 2) sind ausschließlich zulässig:

1.2.1 im Erdgeschoss (EG):
- Einzelhandel
- Gastronomie

1.2.2 in den darüber liegenden Geschossen:
- Wohnungen
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

(§ 11 (2) BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.4 In den Mischgebieten (MI) sind in den Erdgeschossbereichen nur Einzelhandelsnutzungen und Gastronomieeinrichtungen zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.6 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

Bei eingeschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Trauf- und Firsthöhen bei einem Vollgeschoss:
TH = 4,00 m und FH = 9,50 m
ab zwei Vollgeschossen:
TH = 9,50 m und FH = 15,50 m
nicht überschritten.

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

In den Sondergebieten (SO) dürfen die Bauhöhen bei:
I Geschoss 6,50 m
II Geschossen 9,50 m
III Geschossen 12,50 m
IV Geschossen 15,50 m
V Geschossen 18,50 m
VI Geschossen 21,50 m
nicht überschritten.

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 (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.8 Balusterbrüstungen sind in einer Höhe von mehr als 3,0 m über Geländeoberkante auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 2,50 m ausnahmsweise zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

Notwendige Pfosten sind nur ab einem Mindestabstand von 0,25 m zum Radweg zulässig. Sie dürfen die vorbeiführende lichte Breite der öffentlich nutzbaren Gehwegfläche von 1,50 m nicht unterschreiten.

1.9 Treppenhäuser und Fahrstuhlanlagen können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen liegen und für den konstruktiven Ausbau ausnahmsweise die festgesetzte Höhenbeschränkung überschreiten (§ 23 (3) BauNVO).

1.10 Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 20 cm über der angrenzenden zentralen öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) liegen (§ 9 (3) BauGB).

1.11 Die Geschossabgrenzungen können ausnahmsweise bis maximal 3,0 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

1.12 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Das gilt auch für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nur in den MI-und SO-Gebieten sind Gemeinschaftsgaragen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.13 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21 a (2) BauNVO).

1.14 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eiche, Linde) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite und einer offenen Vegetationsfläche von 5 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.15 Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1 a) BauGB übernehmen die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen Gemarkung Hiltrup, Flur 35, Flurstück 694 und Gemarkung Nienberge, Flur 15, Flurstück 68 Ausgleichsfunktion für die mit der Planung verbundenen Eingriffe.

Die Ausgleichsflächen werden zu 100 % den Eingriffen aus den geplanten Baumaßnahmen zugeordnet.

1.16 An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum 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 Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Mindestens 2/3 der Außenwandflächen aller Gebäude sind mit einem rot- bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden. Unbegrünbare Bauteile aus Beton oder einem Material mit dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung sind zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten. Bei Angleichung an bestehende Gebäude ist eine Ausnahme von der festgesetzten Dachform zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen sowie bei Angleichung an vorhandene Gebäude können andere Materialien zugelassen werden.

2.2 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dachaufbauten nur bei Satteldächern ab 45° Dachneigung zulässig, wenn zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur auf einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

2.4 Flachdächer-I-geschossiger Gebäude sind auf mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen.

2.5 Garagen sind nur mit nicht sichtbarer Dachneigung zulässig.

2.6 In den Mischgebieten (MI) sind nur Pultdächer (Dachneigung 22°) zulässig. Traufenrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan. Ausnahmen sind für die Gebäude- Endpunkte sowie für den zweigeschossigen Teil zulässig.

Drempel und Dachüberstände sind im Zusammenhang mit Pultdächern nicht zulässig. Zusammenhängende Baukörper müssen eine einheitliche Traufenhöhe aufweisen. Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis zu einer Länge von 3,0 m auf Pultdächern zulässig.

2.7 Werbeanlagen sind nur in den MI- und SO- Gebieten und dort nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen in der SO 1- und SO 2- Gebieten 6,0 m² nicht überschreiten. Es dürfen jedoch höchstens 2/3 der Ladenfront bzw. Gebäudebreite in Anspruch genommen werden. Im SO 2- Gebiet sind Werbeanlagen nur auf der Süd-, West- und Nordseite der Gebäude zulässig.

Auslager dürfen eine Stärke von 0,20 m und eine Fläche von 1,00 m² je Ladenfront nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Anstelle von Auslagern können im Einzelfall flach angebrachte oder freistehende Schilder gestattet werden.

An der Zufahrt von der Westhoffstraße ist zusätzlich eine Sammelanlage mit einer Größe von max. 5,50m x 1,20m zulässig.

2.8 Zur Abgrenzung der Hausgärten zur Westhoffstraße sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Für die Flurstücke 503 und 506 der Flur 87 (Flächen für Versorgungsanlagen - Schalthaus und Gasregelstation am Langebusch) ist ausnahmsweise eine höhere Einfriedigung zulässig.

Zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander können Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,20m zugelassen werden.

Feste Grundstücksabgrenzungen, wie Mauern zwischen Westhoffstraße und östlich liegender Stellplatzanlage, sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, LWL- Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 Die Genehmigungsofichten und Verbote der Ortsnutzungssatzung Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Wasserentnahmeanlagen Kinderhaus-Süd und Kinderhaus-Nord der Stadtwerke Münster GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung "Münster-Kinderhaus") vom 5.6.1990 sind zu beachten.

3.3 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.