1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Alle Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger in den Durchführungsverträgen vom 05.02.2010 verpflichtet haben (§ 12 (3a) BauGB).

1.2 Einzelhandel ist nur im Baufeld mit der Kennziffer 5. zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf 900 m², pro Betrieb 300 m² nicht überschreiten.

1.3 Außer in den Baufeldern mit den Kennziffern 5., 6.1 und 6.2, die für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, ist nur eine Wohnung pro Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich eine Einliegerwohnung zulässig, wenn sie in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist (§ 31 (1) BauGB).

1.4 Über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist (außer im Baufeld 5.) maximal ein weiteres Geschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses nicht mehr als 2/3 (3/4 bei Satteldächern) der Fläche des darunter liegenden Geschosse beträgt.

In den Baufeldern 2.1 und 7. und in den Baufeldern mit der Festsetzung FD (Flachdach) darf dieses Geschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird (§ 31 (1) BauGB).

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

1.6 Die festgesetzten Traufhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Sie gelten nicht für Dachgeschosse.

Bezugspunkt aller Höhenangaben ist die Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. (§ 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO)

1.7 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). In Anpassung an das Hauptgebäude kann der genaue Standort abweichend von der festgesetzten Fläche in den vorderen oder hinteren Grundstücksbereich verschoben werden. Sofern nichts Anderes festgesetzt, ist jedoch bei Garagen ein vorderer Abstand von mindestens 5,0 m (Garagenvorfläche) und ein seitlicher Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.8 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.9 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, ausgenommen Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder, nur außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Die Grundfläche darf max. 9,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,30 m betragen. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

1.10 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude, Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.11 Die Gebäude auf den Baufeldern der ersten Gebäudereihe entlang der Meesenstiege (Lärmpegelbereiche IV und V) dürfen keine Schlafräume aufweisen, die Fensteröffnungen mit Ausrichtung zur Meesenstiege haben (Schallschutzgrundrisse)

Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung zur Meesenstiege zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen werden.

Außerdem sind an den Fassaden mit Ausrichtung zur Meesenstiege offene Wohnfreiflächen, wie Balkone, Loggien oder Terrassen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand (dort, wo zulässig), gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

2.2 Ortgang- und Dachüberstände sind nur in den Baufeldern mit den Kennziffern 2.1 und 7. zulässig.

Außerdem sind in den mit FD (Flachdach) festgesetzten Baugebieten Dachüberstände zulässig, wenn sie die jeweilige Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

2.3 Als Dachform sind nur Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer gemäß Festsetzungstableau (FT) zulässig.

2.4 Dachaufbauten sowie Nebengiebel sind nur in den Baufeldern mit den Kennziffern 2.1 und 7. zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen zwei Gauben, zu den Ortgängen und zum First ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind in allen Baugebieten Ausnahmen für Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung zulässig.

2.5 In den Baufeldern (außer Baufeld 5.) mit der Festsetzung FD ist das über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus zulässige, weitere Geschoss (vergleiche TF 1.4) auf der der Erschließungsseite zugewandten Gebäudeseite bündig (ohne Rücksprung) mit der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zu errichten.

2.6 Alle Gebäude sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (Weiß- bzw. Rotdarstellung) jeweils zu mindestens 60% der jeweiligen Fassadenseite (ohne Fenster und Türen) als Putzbauten in heller Farbgebung, bzw. Klinkerbauten in anthrazitfarbener bis roter und rotbrauner Farbgebung zu errichten.

2.7 Grundstückseinfriedungen sind im Bereich des Vorgartens – zwischen den Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze – sowie entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze bzw. den A-HAs 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. Im Bereich der A-HAs sind vorgenannte Grundstückseinfriedigungen nur hinter, nicht auf den A-HAs zulässig.

2.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Baufeld 5.) 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.

3. Hinweise

3.1 Im gesamten Plangebiet können bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 A-HAs sind eine besondere Art von Grundstückseinfriedigungen, die an den im Plan gekennzeichneten Stellen durch den Vorhabenträger in einheitlicher Dimension (mindestens 0,4 m Breite und Höhe), in einheitlichem Steinmaterial (z. B. Trockenmauern oder Gabionen) und in rechteckiger Form (Quader) ohne Abstand zu den öffentlichen Flächen errichtet werden.

3.3 Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist der Verlauf der „Baumkronengrenze“ dargestellt. Zum Schutz des Waldrandes sind in dem Bereich westlich bzw. südwestlich dieser Linie Abgrabungen und bauliche Anlagen jeglicher Art zu vermeiden.

3.4 Sofern bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdreich angetroffen wird, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster zu benachrichtigen.

3.5 Für die Wohngebäude im Einwirkungsbereich des vorhandenen Ballspielplatzes (Gemeinbedarfsfläche und Teile der Baufelder 2.1 und 2.2) wird hinsichtlich der Grundrissgestaltung der Obergeschosse empfohlen, Aufenthaltsräume mit Tagesnutzung der Schallquelle abgewandt anzuordnen und stattdessen Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen dienen, in Richtung Ballspielplatz zu orientieren.

3.6 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

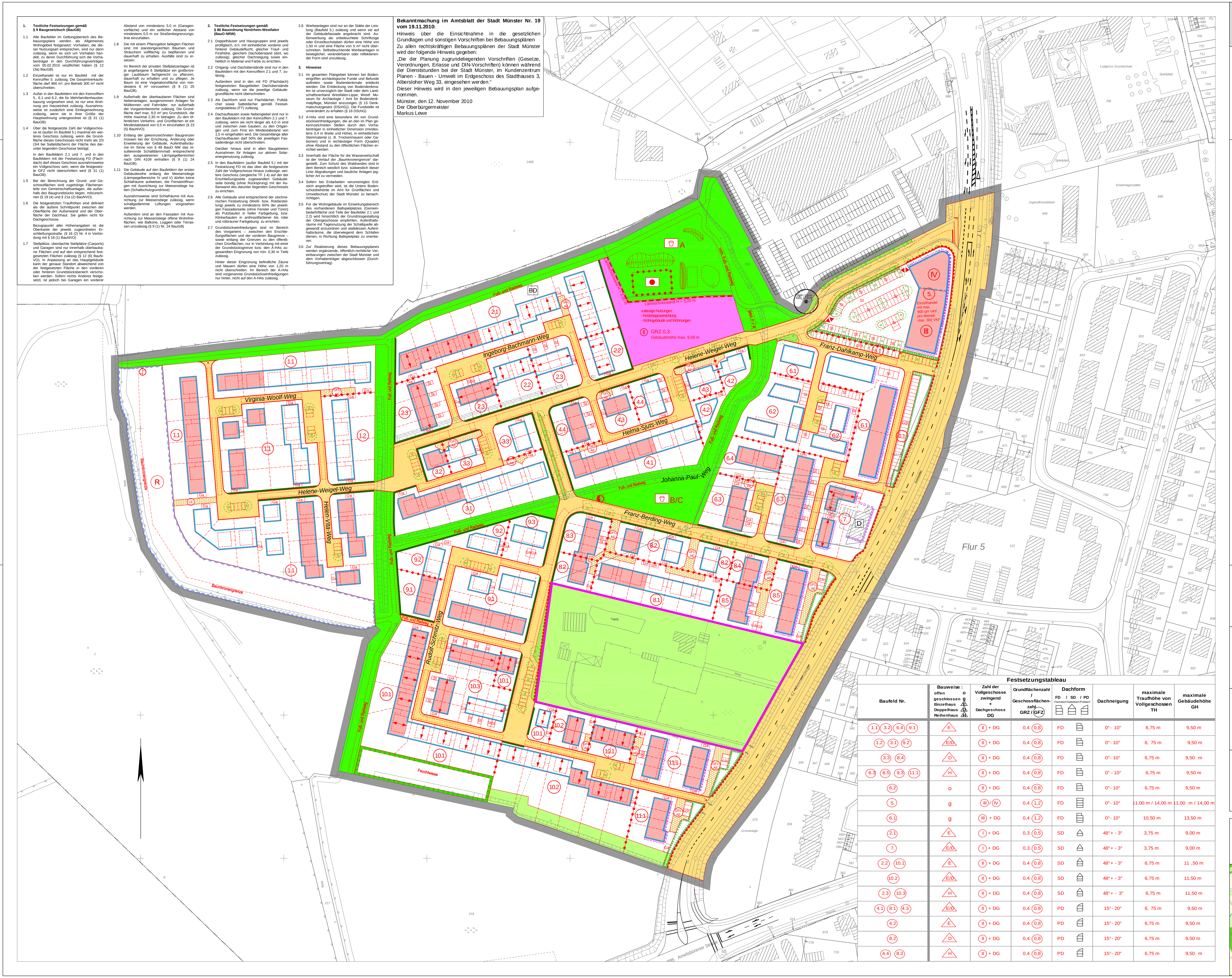
Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

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



Festsetzungstableau

Baufeld Nr.	Bauweise : offen o, geschlossen g, Einzelhaus E, Doppelhaus D, Reihenhaus H	Zahl der Vollgeschosse zwingend + Dachgeschoss DG	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl GRZ / GFZ	Dachform FD / SD / PD Flachdach/Satteldach/Pultdach	Dachneigung	maximale Traufhöhe von Vollgeschossen TH	maximale Gebäudehöhe GH
1.1 3.2 6.4 9.1	E	II + DG	0,4 0,8	FD	0°- 10°	6,75 m	9,50 m
1.2 3.1 9.2	E/D	II + DG	0,4 0,8	FD	0°- 10°	6, 75 m	9,50 m
3.3 8.4	D	II + DG	0,4 0,8	FD	0°- 10°	6,75 m	9,50 m
6.3 8.5 9.3 11.1	H	II + DG	0,4 0,8	FD	0° - 10°	6,75 m	9,50 m
6.2	o	II + DG	0,4 0,8	FD	0°- 10°	6,75 m	9,50 m
5.	g	III / IV	0,4 1,2	FD	0°- 10°	11,00 m / 14,00 m	11,00 m / 14,00 m
6.1	g	III + DG	0,4 1,2	FD	0°- 10°	10,50 m	13,50 m
2.1	E	I + DG	0,3 0,5	SD	48°+ - 3°	3,75 m	9,00 m
7.	E/D	I + DG	0,3 0,5	SD	48°+ - 3°	3,75 m	9,00 m
2.2 10.1	E	II + DG	0,4 0,8	SD	48°+ - 3°	6,75 m	11 ,50 m
10.2	E/D	II + DG	0,4 0,8	SD	48°+ - 3°	6,75 m	11,50 m
2.3 10.3	H	II + DG	0,4 0,8	SD	48°+ - 3°	6,75 m	11,50 m
4.1 8.1 4.3	E/D	II + DG	0,4 0,8	PD	15°- 20°	6, 75 m	9,50 m
4.2	E	II + DG	0,4 0,8	PD	15°- 20°	6,75 m	9,50 m
8.2	D	II + DG	0,4 0,8	PD	15°- 20°	6,75 m	9,50 m
4.4 8.3	H	II + DG	0,4 0,8	PD	15°- 20°	6,75 m	9,50 m

STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 519
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Hiltrup-
Westlich Meesenstiege / Milingheide

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze von Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

Bauweise

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosse

Bauvorschriften

- Fassadenmaterial mind. 60% Putz (siehe textliche Festsetzungen)
- 🟥 Fassadenmaterial mind. 60% Klinker (siehe textliche Festsetzungen)
- ↔ Hauptfirstrichtung / Gebäudestellung

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehr

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

Ver- und Entsorgung

- Elektrizität (Trafo-Station)
- Hebeanlage

Grünflächen

- private Grünflächen
- 🟩 öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Ballspielplatz

Wasser, Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume (Standort vorgeschlagen)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St Flächen für Stellplätze
- Ga Flächen für Garagen
- GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- GFL AE Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Lärmschutzwand

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- □□□□□ Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- ▨▨▨▨▨ Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- ☒☒☒☒☒ Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Nachrichtliche Übernahme

- D Denkmal
- BD Bodendenkmal

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- ● Sperrpfahl
- A-HA (Grundstüksabgrenzung)
- 1.1 Baufeldnummerierung

Bestandsangaben

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

Topografie

- Baum
- StØ0,90 m KØ17.00 m Stamm-/ Kronendurchmesser

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entwurfsverfasser	Vorhabenträger
3Pass Architekt/innen Stadtplaner/innen Burkard Koob Kusch Weißenburgstraße 30 50670 Köln	Wohn+Stadtbau GmbH Steinfurter Straße 60 48149 Münster
Münster,	Münster,

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
- 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 28.10.2008 (GV. NRW. S.644)
- 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 Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 07/2009

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, **05.10.2009**

Tegtmeier **(L.S.)**

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechtes.

Münster, **08.10.2009**

Schultheiß **(L.S.)** **Schowe**

Dipl.-Ing. Schultheiß
Stadtdirektor

Dipl.- Ing. Schowe
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am **30.09.2009** gemäß § 2 (1) i. V. mit § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **16** vom **09.10.2009** bekannt gemacht.

Münster, **09.10.2009**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk **(L.S.)**

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **19.10.2009** bis zum **19.11.2009** offengelegen.

Münster, **23.11.2009**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

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 **03.02.2010** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **05.02.2010**

Lewe **(L.S.)** **Kupferschmidt**

Oberbürgermeister
Schriftführer

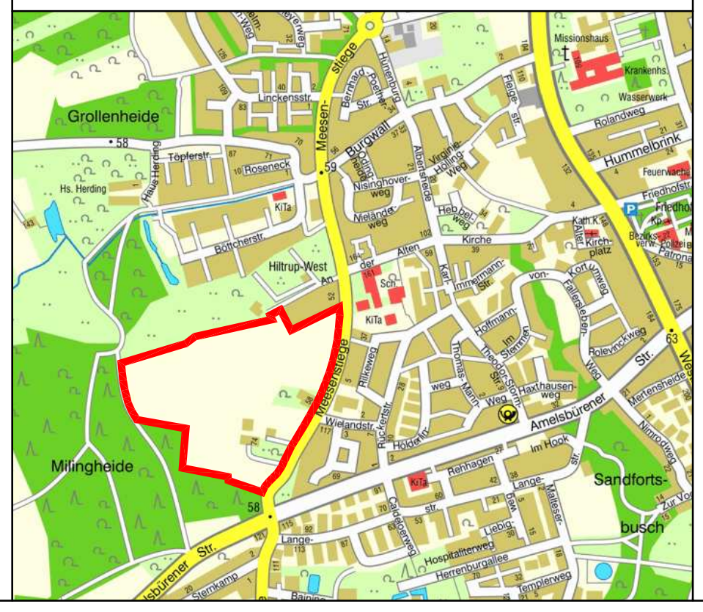
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **3** vom **12.02.2010** in Kraft getreten.

Münster, **12.02.2010**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk **(L.S.)**

Gemarkung: Hiltrup
Flur: 5
Maßstab: 1:1000



STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 519
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Hiltrup -
Westlich Meesenstiege / Milingheide