

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die „Allgemeinen Wohngebiete“ festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nur teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) von Gebäuden wird auf mind. 0,30 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhe ist jeweils die fertige Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes (§§ 16 und 18 BauNVO).

1.3 Im Bereich B ist bei 1-geschossiger Bauweise ausnahmsweise der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig, sofern die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).

1.4 In den Bereichen A, B und C sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 BauNVO).

1.5 In den Bereichen A und B sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen als Anbauten an Garagen errichtet werden. Nebenanlagen dürfen eine Fläche von 7,5 qm nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,00m einhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Einhausungen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Je Hauseinheit sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB (A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _w , res. [dB (A)]	
		Wohnräume	Büroräume
II	56-60	3,0	3,0
III	61-64	3,5	3,0
IV	65-70	4,0	3,5

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den gekennzeichneten Gebäudeformen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

2.1 Im Plangebiet sind die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppelhäuser) mit einheitlichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen zu errichten und in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Außenwände der Einzel- und Doppelhäuser sind in Ziegelverblendmauerwerk im Farbspektrum „rot-blau-bunt“ auszuführen. Untergeordnet können auch Holz, Putz und Glas vorgesehen werden.

2.2 Im Plangebiet sind die Dachflächen der Gebäude einheitlich mit nicht glänzenden Dachziegeln im Farbspektrum „braunrot bis rot“ einzudecken. Zusätzlich können Solarpaneele auf die Dachhaut montiert oder in die Dachhaut integriert zugelassen werden. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Dachgauben sind so zu errichten, dass sowohl vom Ortsgang als auch vom First ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird. Dachgauben dürfen eine Länge von 50% der Trauflänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Bekleidung und die Dacheindeckung der Gauben ist nur mit Zinkblech oder mit Kupfer zulässig.

2.4 Für Garagen sind geneigte Dächer zulässig. Die Dachflächen sind in Material und Farbe dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen.

Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung sowie überdachte Stellplätze in Stahl- oder Holzbauweise zulässig.

2.5 Im Plangebiet sind Einfriedungen in den Vorgärten als standortheimische Hecken oder als Ziegelmauerwerk im gleichen Material des Hauptgebäudes in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.

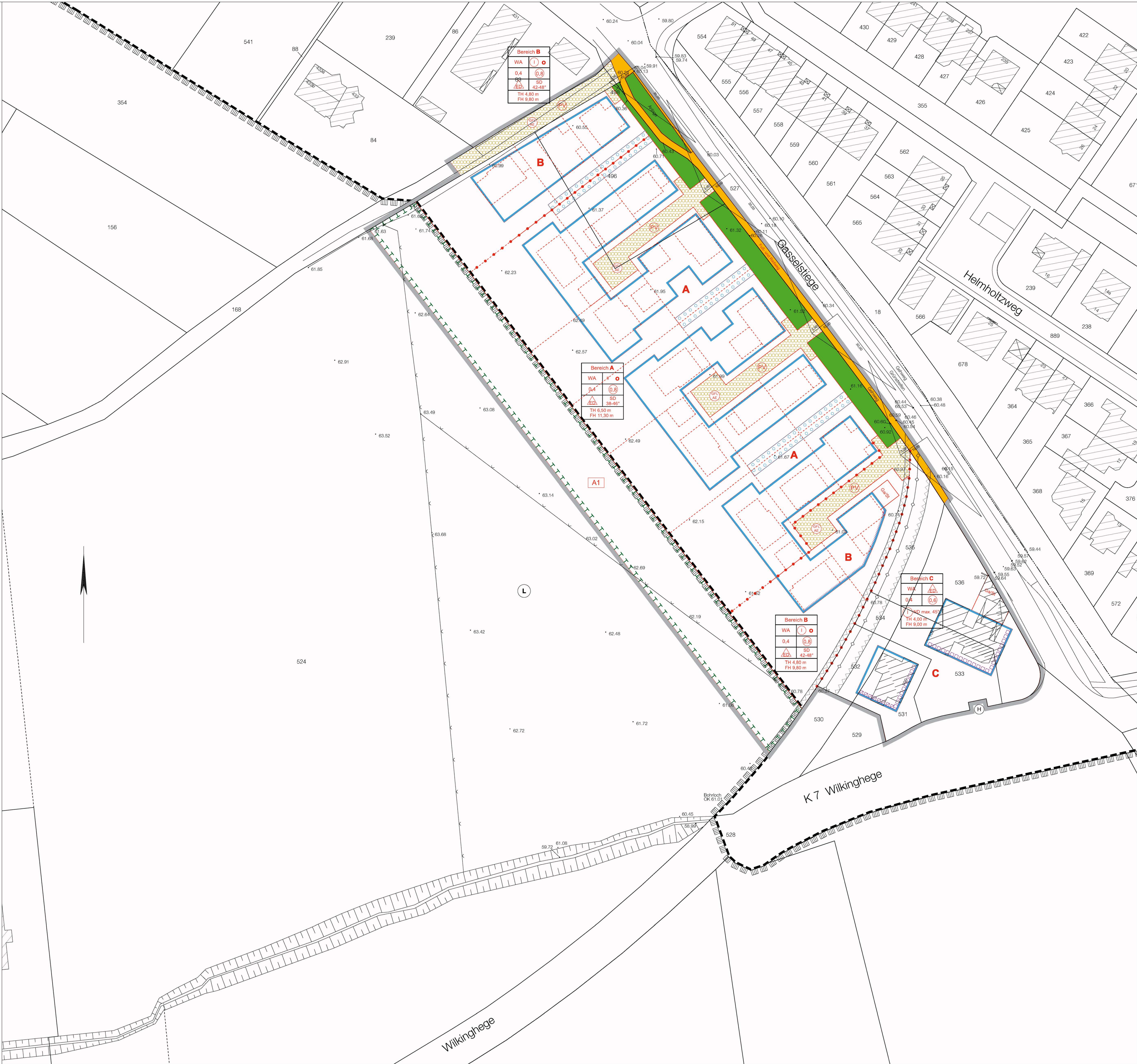
3. Hinweise

3.1 Gemäß § 15 DSchG ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt (Tel. 0251/ 4926148) oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, 48159 Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist gem. § 18 DSchG unverändert zu erhalten. Der Baubeginn ist spätestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn anzuzeigen.

3.2 Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Die Durchführung aller bodeneregreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu benachrichtigen.

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, Abersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.4 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wurden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Investor abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).



Bebauungsplan Nr. 521

Kinderhaus - westlich Gasselstiege / nördlich Wilkinghege

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, zwingend

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 11,30 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauvorschriften

42° - 48° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze

max. 45° Dachneigung, Höchstgrenze

SD Satteldach

ND Neigungsdach

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Mit Gehrechten G, Fahrsrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlage A, Erschließungsgründer E

PV Private Verkehrsfläche

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptwasserleitung unterirdisch

Umgrenzung von Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser

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

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Zweckbestimmung: Anlage einer Extensivwiese mit Streubiot

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Garagen und Stellplätze

Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Schutzstellen beidseitig von der Mittelachse gemessen

Zweckbestimmung: Hauptwasseranschlussschleife DN 600: 8,00 m

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich II nach DIN 4109

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahnen, Grundstücke, Gebäude)

Nachrichtliche Übernahme

Geltungsbereich Landschaftsplan Nr. 2 „Nördliches Aatal und Vorberg Hölge“

Landschaftsschutzgebiet „Altenberger Rücken“

Bushaltestelle

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Nutzungsgrenze

Gebäude

Geländehöhen

Rechtsgrundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2896 ff.)
• 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 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.12.2008 (GV. NRW. S. 644)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), 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 Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Der Rat der Stadt Münster hat am 30.09.2009, zu dem vom 02.06.2009 bis zum 02.07.2009 öffentlich ausgetragenen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 521 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 30.09.2009, als Satzung beschlossen worden.

Münster, 08.10.2009

Tillmann Oberbürgermeister (L.S.) Kupferschmidt Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 16, vom 09.10.2009, in Kraft getreten.

Münster, 09.10.2009

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster

Flur: 77

Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung
Bebauungsplan Nr. 521
Kinderhaus - westlich Gasselstiege/ nördlich Wilkinghege