

Bebauungsplan Nr. 522
Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
III Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH max. 11,80 Traufenhöhe, als Höchstmaß
FH max. 14,00 Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise
0 offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
g nur Hausgruppen zulässig
g Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie
Baugrenze

Bauvorschriften
SD Satteldach
min. 27° Dachneigung, Mindestgrenze
H Hauptfirstrichtung

Verkehr
S Straßenbegrenzungslinie
S Straßenverkehrsflächen
S Verkehrsgrün
St Stellplätze
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Ver- und Entsorgung
E Elektrizität (im Untergeschoss)

Grünflächen

St Standort für private Spielfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Bäume
B Bäume (Standort vorgeschlagen)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St Flächen für Stellplätze
Ga Flächen für Garagen
TGa Flächen für Tiefgaragen
Cp Flächen für Carports
GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
oGa Flächen für offene Garagen
GMu Gemeinschaftsflächen für Müllbehälter

Bei vollständiger Bebauung
L Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
L Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
L Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Ohne südlichen Baukörper
L Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (s. Textf. Fests.)
L Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (s. Textf. Fests.)

Hinweise

L Lärmschutzwand
L Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrradst., Grundstücke, Gebäude)
S Sperrfahrl

Bestandsangaben

F Flurgrenze
F Flurstücksgrenze
T Topografische Umrisslinie
N Nutzungsgrenze
B Baum
W Wohngebäude / öffentliches Gebäude
W Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2006 (BGBl. I S. 2998)
• 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 03.03.2009 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 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. 866), 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.

Plangrundlage
Stand 08/2008

Der Rat der Stadt Münster hat am **30.09.2009** zu dem vom **02.06.2009** bis zum **02.07.2009** öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **522** Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 71 und 41 GOW durch den Rat der Stadt am **30.09.2009** als Satzung beschlossen worden.

Münster, 08.10.2009		
Tilmann	(L.S.)	Kupferschmidt
Oberbürgermeister		Schifführer
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 09.10.2009 in Kraft getreten.		
Münster, 09.10.2009		
Der Oberbürgermeister		im Auftrag
Hülk	(L.S.)	

Gemarkung: **Münster**

Flur: **115**

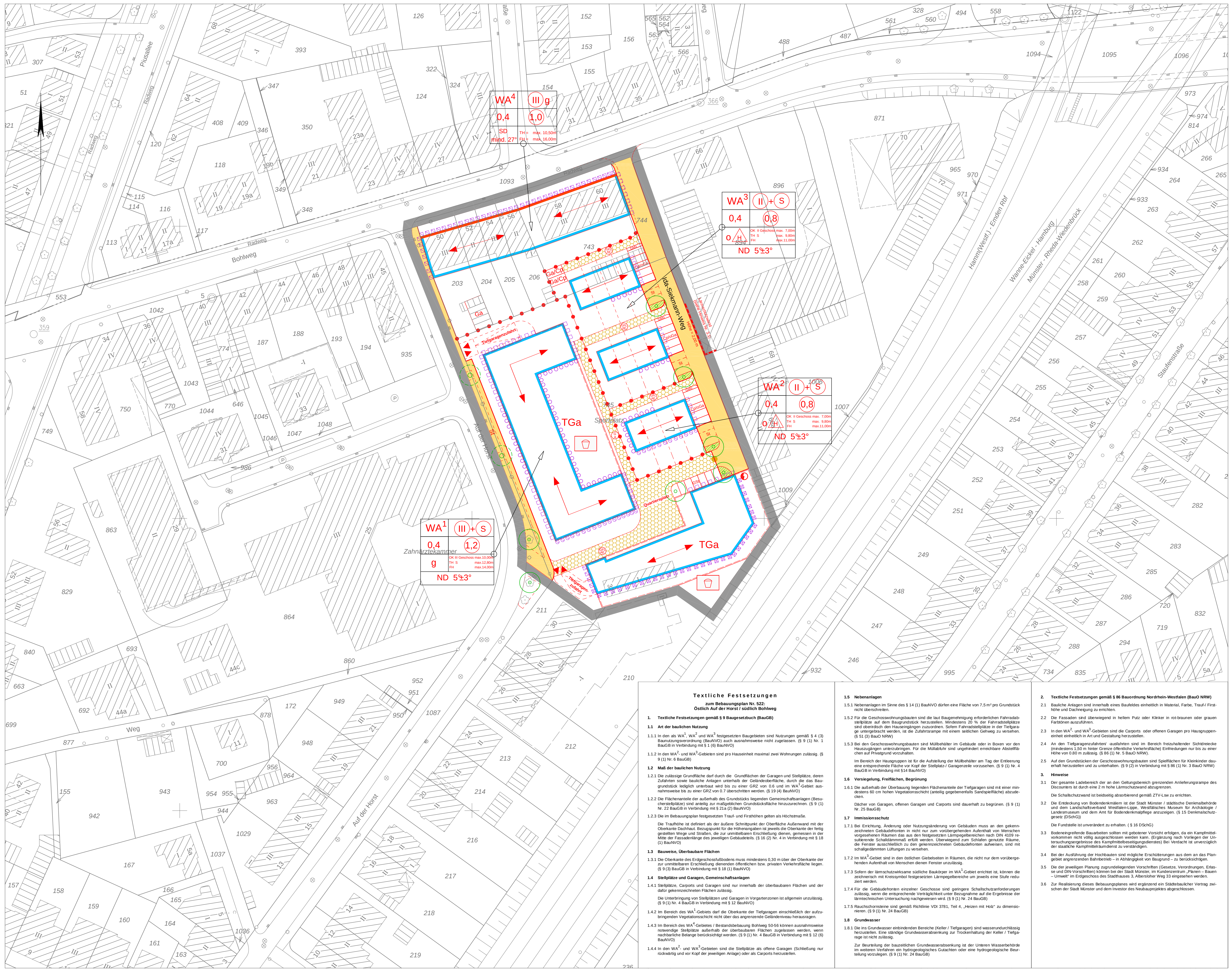
Maßstab: **1:500**

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 522

Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 522: Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als WA¹, WA² und WA³ festgesetzten Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)

1.1.2 In den WA² und WA³-Gebieten sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,6 und im WA¹-Gebiet ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (§ 9 (4) BauNVO)

1.2.2 Die Flächenanteile der außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen (Besucherparkplatz) sind anteilig zur maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 214 (2) BauNVO)

1.2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Höchstmaße.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Oberfläche Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl. 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. (§ 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 (2) BauNVO)

1.3 Bauweise, Überbaubare Flächen

1.3.1 Die Oberkante des Erdgeschossbodens muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der zur unmittelbaren Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche liegen. (§ 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen

1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in Vorgärten ist im allgemeinen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

1.4.2 Im Bereich des WA¹-Gebiets darf die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich der aufzubringenden Vegetationsdecke nicht über das angrenzende Geländeniveau herausragen.

1.4.3 Im Bereich des WA²-Gebiets / Besonderebebauung Bohlweg 50/55 können ausnahmsweise notwendige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachfolgende Belange berücksichtigt werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO)

1.4.4 In den WA² und WA³-Gebieten sind die Stellplätze als offene Garagen (Schließung nur rückwärtig und vor Kopf der jeweiligen Anlage) oder als Carports herzustellen.

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen eine Fläche von 7,5 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

1.5.2 Für die Geschosswohnungsbauten sind die laut Baugenormung erforderlichen Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch den Hausbewohnern zuzurechnen. Sofern Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, ist die Zufahrtsrampe mit einem seitlichen Gehweg zu versehen. (§ 51 (3) BauO NRW)

1.5.3 Bei den Geschosswohnungsbauten sind Müllbehälter im Gebäude oder in Boxen vor den Hauszugängen unterzubringen. Für die Müllabfuhr sind ungehindert erreichbare Abstellflächen auf Privatgrund vorzusehen.

Im Bereich der Hausgruppen ist für die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Entleerung eine entsprechende Fläche vor Kopf der Stellplätze / Garagenzeile vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)

1.6 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.6.1 Die außerhalb der Überbauung liegenden Flächenanteile der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,2 cm hohen Vegetationsdecke (entweder gepflanzter Sandstreuflächendeckung, Dächer von Garagen, offenen Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schallimmissionsniveau erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

1.7.2 Im WA²-Gebiet sind in den östlichen Giebelseiten in Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Fenster unzulässig.

1.7.3 Sofern der Lärmschutzwirkungsschilde Baukörper im WA¹-Gebiet errichtet ist, können die zusammen mit Kreuzsymbol festgesetzten Lärmpegelbereiche um jeweils eine Stufe reduziert werden.

1.7.4 Für die Gebäudefronten einzelner Geschosse sind geringere Schallschutzanforderungen zulässig, wenn die entsprechende Verfügbarkeit unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der lärmmeteorologischen Untersuchung nachgewiesen wird. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.7.5 Rauchschornsteine sind gemäß Richtlinie VDI 3701, Teil 4, „Heizen mit Holz“ zu dimensionieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8 Grundwasser

1.8.1 Die ins Grundwasser einbindenden Bereiche (Keller / Tiefgaragen) sind wasserundurchlässig herzustellen. Eine ständige Grundwasserabsenkung zur Trockenhaltung der Keller / Tiefgarage ist nicht zulässig.

Zur Beurteilung der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist der Unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren ein hydrologisches Gutachten oder eine hydrogeologische Beurteilung vorzulegen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 95 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Bauliche Anlagen sind innerhalb eines Baufeldes einheitlich in Material, Farbe, Trauf-Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.

2.2 Die Fassaden sind überwiegend in hellem Putz oder Klinker in rot-braunen oder grauen Farbtönen auszuführen.

2.3 In den WA¹- und WA²-Gebieten sind die Carports oder offenen Garagen pro Hausgruppen einheitlich einheitlich in Art und Gestaltung herzustellen.

2.4 An den Tiefgaragenzufahrten - aufzufahrten sind im Bereich freihaltender Sichtdreiecke (mindestens 1,50 m innerer Grenze öffentliche Verkehrsfläche) Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (§ 86 (1) S. 3 BauO NRW)

2.5 Auf den Grundstücken der Geschosswohnungsbauten sind Spielplätze für Kleinkinder dauerhaft herzustellen und zu unterhalten. (§ 9 (2) in Verbindung mit § 86 (1) Nr. 3 BauO NRW)

3. Hinweise

3.1 Der gesamte Ladebereich der an den Geltungsbereich grenzenden Anlieferungsrampe des Discounters ist durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand abzugrenzen.

Die Schallschutzwand ist beispielsweise gemäß 27/14 zu errichten.

3.2 Die Entwicklung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster / statische Denkmalsbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. (§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

3.3 Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. (§ 16 DSchG)

3.4 Bei der Ausführung der Hochbauten sind mögliche Erschütterungen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Bahnbetrieb - in Abhängigkeit vom Baugrund - zu berücksichtigen.

3.5 Die der jeweiligen Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelts“ im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albershöhe Weg 33 eingesehen werden.

3.6 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wird ergänzend ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Münster und dem Investor des Neubauprojektes abgeschlossen.