

Bebauungsplan Nr. 536 Mecklenbeck - Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp



- 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen
- 1.3.1 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).
- 1.3.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen a, b, c ist für die Bewohner des Baugrubens WA2 ein Durchgang mit einer Leuchte von mindestens 4,0 m und einer Breite von mindestens 6,0 m anzulegen.
- 1.3.3 In den Baugruben WA1 und WA2 wird zwischen den mit Baufestsetzungen überbaubaren Flächen eine vom Bauordnungsamt abweichende Teil der Abstandsflächen von 0,21 m festgesetzt.
- 1.3.4 Von den festgesetzten Bauflächen kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen im obersten Geschoss ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 1.3.5 In den Wohngebieten WA1 und WA2 darf das oberste Vollgeschoss maximal 80 % der Grundfläche des vorherigen Vollgeschosses betragen.
- 1.3.6 Die rückwärtigen, gartenseitigen Baugruben können mit Lichtschächten, zur Gartenseite offenen Terrassenbegrünungen im bis zu 3,0 m überschreiten werden. Sie sind bis zu einer Größe von 12 m² zulässig (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen
- 1.4.1 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Baugruben festgesetzt. Als GH max. gilt für:
 - das Flachdach die oberste Kante der Flachfläche,
 - für das versetzte Pultdach der höchste Punkt des Daches,
 - für das Satteldach die Höhe des Firstes.Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung angegebenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4.2 Die Oberkante Erdgeschossfußbodens (OKFF) von Gebäuden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante des vorgelagerten öffentlichen Verkehrsbelags liegen (§ 3 BauGB i. V. m. § 19 (1) BauNVO).
- 1.4.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung angegebenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr
- 1.5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga), mit Ausnahme der Baugruben WA1 und WA2, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).
- 1.5.2 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind offene, ebenerdige Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.
- 1.5.3 Teilgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind in den Baugruben WA1 und WA2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu der öffentlichen Grundfläche, die zwischen den Baugruben WA1 und WA2 und der Weseler Straße liegt, einen Abstand von mind. 9,0 m einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 § 3 BauNVO).
- 1.5.4 Die Decken von Teilgaragen sind vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und darauf zu begrünen (§ 9 Abs. 2 S. 1 BauNVO).
- 1.5.5 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Laufflächen besetzten Flächen haben Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten und sind unter Einhaltung des Mindestabstandes zu errichten. In den Vorgartenbereichen-Eingangsseiten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllmännern und / oder Fahrradstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5.6 Nebenanlagen dürfen in Baugruben WA5-WA11 pro Grundstück eine Grundfläche von 10 m² und eine Höhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
- 1.5.7 Fahrradstellanlagen und Fahrradcarports sowie Müllmännern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO).
- 1.6 Begrünung
- 1.6.1 In den Baugruben ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als horstförmiger, mittelgroßer oder großkroniger Laubbau mit einer Vegetationshöhe von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Unterwurzelschutz zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
- 1.6.2 Stellplätze sind zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzuzäunen.
- 1.6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit horizontal standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hornbehe, Linde, Ahorn) zu ersetzen (§ 9 (1) 5 BauGB).
- 1.7 Schallschutz
- 1.7.1 In den mit Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 1.7.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den LPB gekennzeichneten Baugruben verfügen, sind schalldämmende Lüftungseinheiten zu installieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 1.7.3 Die in dem Baugruben WA4 und in den nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen der Baugruben WA1 und WA2 festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die erforderliche Lärmschutzwand auf der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des WA1 und WA2, die Baufurche und einer zugehörigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt sind, errichtet worden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- 1.7.4 Die an den Baugruben festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für von der Baugruben zurückversetzte errichtete Fassaden.
- 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 1.8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Wohngebieten unzulässig.
- 1.8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Wohngebieten unzulässig.
- 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- 2.1 Profilleicht
- Die festgesetzten Hausgruppen sind jeweils profilleicht, d. h. mit einheitlicher Vorder- und hinterer Gebäudehöhe gleicher Gebäudehöhe, einheitlicher Dachform, gleichem Dachabstand sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
- 2.2 Dächer
- 2.2.1 Die Dachdeckung im Baugruben WA1 ist in den Farben Schwarzgrün oder Schwarzbraun auszuführen.
- 2.2.2 Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer auszuführen.
- 2.2.3 In den Wohngebieten mit festgesetzten Dachform Flachdach (FD) sind die Dachflächen mindestens zur Hälfte mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten.
- 2.3 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen
- Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneele oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen
- 2.4.1 Einfriedigungen sind in blickdurchlässiger Form bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sowie in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zulässig.
- 2.4.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/ Balkonverkleidungen) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an die Hausgebäude und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von maximal 3,0 m und eine Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 2.4.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhe ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.
- 2.5 Anlagen für Abfallbehälter
- Anlagen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.6 Vorgärten
- Die für die Leitungs- und Erschließungssträger freizuhaltende Vorgartenfläche (LE-Fläche) ist mit Ausnahme von Zuwegungen und Abfall- bzw. Fahrradanlagen als Grünfläche anzulegen. Teilweise Zuzugänge sind nicht zulässig. Im direkten Anschluss an das Gebäude sind Lichtschächte sowie Treppenanlagen nur bis zu einer Tiefe von max. 0,75 m zulässig.
- 3. Hinweise
- 3.1 Städtebaulicher Vertrag
- Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).
- 3.2 Ausbau der Neuentwicklung des Standortes
- Aufgrund der Neuentwicklung des Standortes muss die bestehende Straße Schwarzer Kamp ausgebaut bzw. verbreitert werden. Die Kosten des Ausbaus werden gemäß des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) auf die Anlieger nördlich und südlich der Straße umgelegt.
- 3.3 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.4 Bodenkennlinie
- Die Entdeckung von Bodenkennlinien (kulturschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelände, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverzüglich zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 3.5 Kampfmittel
- Vor bodenentfernenden Maßnahmen muss die Kampfmittelfreiheit überprüft werden. Hierzu ist vom Bauherrn ein entsprechender Antrag bei der Feuerwehr der Stadt Münster zu stellen. Im Falle der Auffindung von Bombenabwürfen / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwas gefährliche Ramm-, Bohr- und Grundbohrarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsdokument zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.
- 3.6 Altlastenverdachtsflächen
- Geplante Bodengriffe und bauliche Veränderung auf den als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Flächen sind der Unteren Bodenenschutzbehörde anzuzeigen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)
- 1 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- GH max. 9,0m

Bauweise

- FD Flachdach
- SD versetztes Pultdach
- 25°±3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- Hauptfächrichtung

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

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

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasser, Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserlaufes
- Regenrückhaltebecken

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bäume (Standort vorgelagert)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Garagen
- Mit Gehwegen, F, Fahrradwegen, Laufflächen L, zu befestigenden Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsfläche E

Besondere schutzrechtliche Vorkehrungen

- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- Schallschutzmaßnahme nach DIN 4109

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Hinweise

- vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrtrinne, Wege, Grundstücke, Gebäude)
- vorgeschlagene Höhenlage der fertig ausgebauten Erschließungsflächen in m über NHN
- vorgeschlagener Standplatz für Altlast-/ Elektro-/ Abfallbehälter
- Sperrpfeil
- vorgeschlagener Straßenübergang für Fußgänger

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
- Wirtschaftsgebäude
- Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2019 (BGBl. I S. 1722)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2019 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.09.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

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 12/2016

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bezeugt.		Für die städtebauliche Planung.	
Münster, 04.01.2017		Münster, 09.01.2017	
Tegtmeyer (L.S.)		Peck (L.S.)	Schowe
Dipl.-Ing. Tegtmeyer Lfd. Städt. Vermessungsleiter		Peck Stadtstr.	Dipl.-Ing. Schowe Lfd. Städt. Bauinspektor
Der für die Stadt Münster mit dem 23.09.2016 gemäß § 12 (1) BauGB den Beschluss zur Aufhebung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 89 vom 09.09.2016 bekannt gemacht.			
Der Beschluss zur Aufhebung wurde vom Rat der Stadt Münster am 14.12.2016 durch den Beschluss Nr. 12 vom 23.08.2017 bestätigt.			
Münster, 08.02.2017			
Der Oberbürgermeister im Auftrag		Münster, 08.02.2017	
Hülk (L.S.)		Hülk (L.S.)	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 und 10 i. V. m. § 11 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 12 vom 23.08.2017 in Kraft getreten.			
Münster, 23.08.2017			
Münster, 23.08.2017		Münster, 23.08.2017	
Markus Leve (L.S.)	Kupferschmidt	Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Oberbürgermeister	Schiffhändler	Hülk (L.S.)	

Gemarkung: **Münster**
Flur: **223, 226**
Maßstab: **1:1000**

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 536

Mecklenbeck -
Weseler Straße / Meckmannweg /
Schwarzer Kamp

Hinweis

Nach der Abschlussdokumentation für den nördlichen Bereich (Projekt 00104GS16-13 vom 15.03.2017) und den südlichen Bereich (Projekt 00104GS16-14 vom 13.04.2017) des ehemaligen Betriebsgrundstücks der Beresa GmbH & Co. KG am Meckmannweg 1 in Münster sind die Vorgaben des Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes (00104GS 16-3 vom 31.12.2016) erfüllt.

Weitere Maßnahmen sind demnach derzeit aus altlast- und bodenschutzrechtlicher Sicht bezogen auf die im Altlasten-/Verdachtskataster unter den Nummern 502 und 508 verzeichneten Flächen, Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstücke 393 und 649 nicht erforderlich.