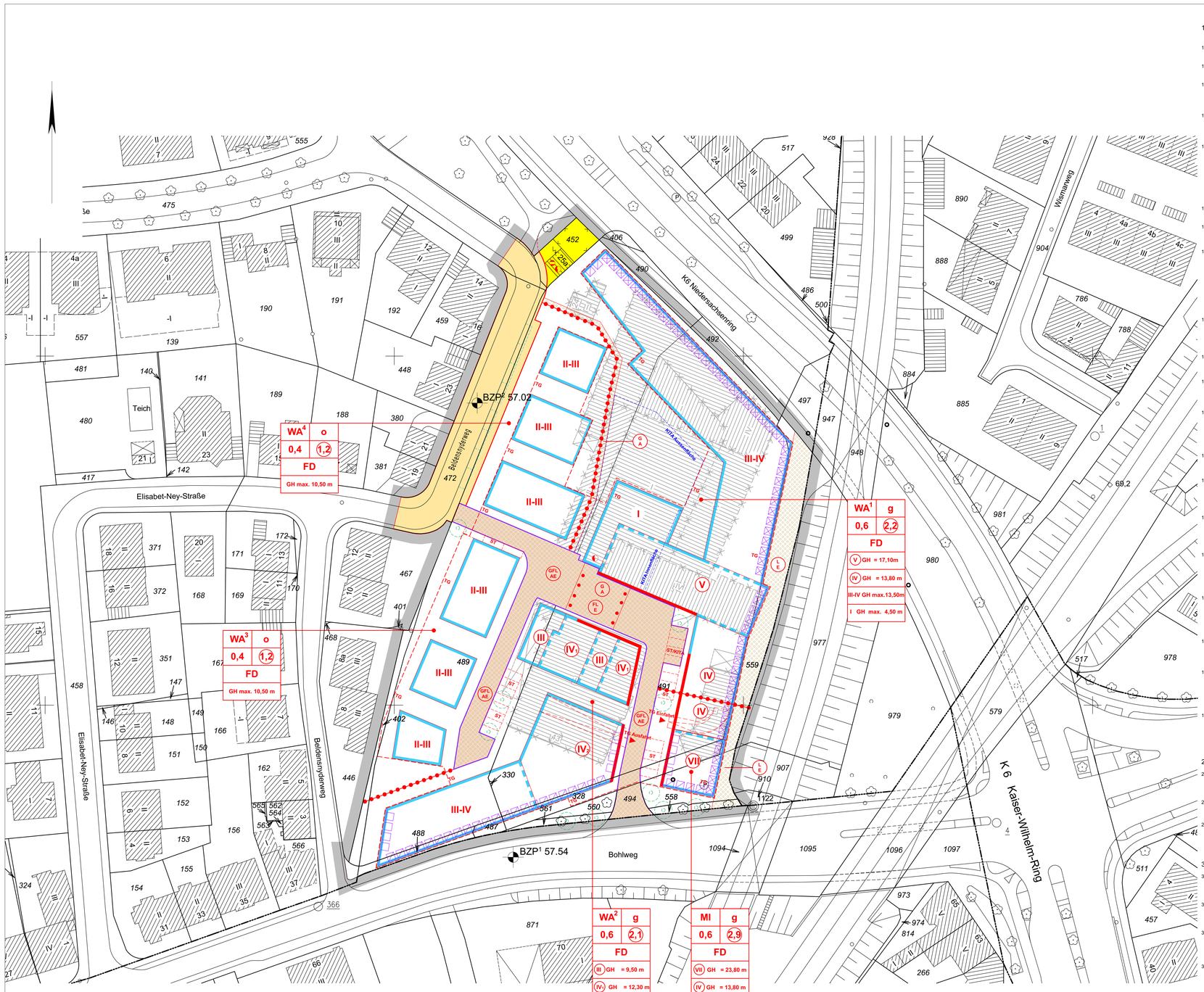


1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA[1] - WA[4]) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.2 In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 und Nr. 5 BauNVO zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks des jeweiligen Baugebietes (WA[1] - WA[4] / MI) einschließlich zugeordneter privater Stellplätze maßgebend. Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL) sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unter Anrechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind die mittels Vereinigungsbaulast zusammengefassten Grundstücksflächen einschließlich der festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL) maßgebend. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.5 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als zwingende Gebäudehöhe (GH) bzw. maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als GH bzw. GH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen GH und GH max. ist für die Baugebiete WA[1] - WA[3] und das Mischgebiet MI die mit 57,54 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Straßenverkehrsfläche des Bohlwegs (außerhalb des Geltungsbereichs) und für das Baugebiet WA[4] die mit 57,02 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Straßenverkehrsfläche des Beldensnyderwegs anzunehmen. Die Kanaldeckel sind in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP[1] und BZP[2] gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann bei zwingend festgesetzten Gebäudehöhen (GH) um bis zu 20 cm über - bzw. unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 18 Abs. 2 BauNVO).

1.7 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche darf die bauliche Höhe der festgesetzten Tiefgarage „TG" die Höhe von 58,30 m ü. NHN nicht überschreiten. Als bauliche Höhe ist die Oberkante der Substratschicht anzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.8 Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung der Gebäude dienen. Mit Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind die technischen Anlagen zwingend einzuhausen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen bzw. zwingenden Gebäudehöhe (GH max. und GH) durch technische Anlagen/technische, untergeordnete Bauteile und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m grundsätzlich zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 446 und 467 (außerhalb des Geltungsbereichs) ist die Überschreitung nur dann zulässig, sofern die technischen Anlagen/technischen, untergeordneten Bauteile mindestens 2,00 m von der Vorderkante der straßenseitigen bzw. flurstücksseitigen Gebäudefassade zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.9 Im Plangebiet können - mit Ausnahme der Fassadenseiten zum Bohlweg - die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und/oder Balkone über eine Tiefe von bis zu 1,00 m überschritten werden.
Von den festgesetzten Baulinien ist ein Vortreten durch Vordächer und/oder Balkone sowie ein Zurücktreten durch vertikale Gebäudeeinschnitte bis zu einem Viertel der Baulinienlänge und über eine Tiefe von bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.10 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „ST" festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TG" festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.11 In den als Allgemeine Wohngebiete WA und als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.12 Im Baugebiet WA[2] und Mischgebiet MI ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Bohlweg bei Wegfall der in diesem Bereich auf der öffentlichen Verkehrsfläche stockenden 5 Bestandsbäume als Ersatzpflanzung die Anpflanzung von jeweils 2 Einzelbäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Frans Fontaine') als Hochstämme in viermal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.13 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken der festgesetzten Tiefgarage „TG" vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.14 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² nicht überschreiten. In den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsflächel Erschließungsfläche - sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und/oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO).

1.15 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.16 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten. Für die Außenbauteile von Übernachtungsräumen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 50 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.17 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu errichten. Für die Außenbauteile von Übernachtungsräumen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 50 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.19 Die in den Baugebieten WA[1], WA[4] und in der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes WA[3] festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Niedersachsenrings/Bohlwegs bzw. zur Bahnanlage angrenzenden Gebäude im WA[1], im Mischgebiet MI und in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des WA[3] in ihrer lärmabschirmenden Wirkung als geschlossene Bebauung in den festgesetzten Geschossigkeiten und maximalen bzw. zwingenden Gebäudehöhen baulich fertig gestellt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.20 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.15 - 1.19 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Fassadenmaterial und -farbe
Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele sowie Naturstein verwendet werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen
Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.3 Werbeanlagen
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

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 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.

3.3 Bodendenkmale
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, 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 unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

3.4 Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.5 Altlastenverdachtsflächen / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
Für den Bebauungsplan wurde durch die Umweltbator ACB GmbH aus Münster ein Altlasten-Sanierungsplan erstellt, die Durchführung des Sanierungsplans einschließlich einer Dokumentation der Sanierungstätigkeiten ist zum Bestandteil der Abbruchgenehmigungen sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen zur Errichtung der Gebäude zu machen.
Alle Erd- und Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Umweltamtes hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher Untersuchungen oder einer Entsorgung oder Verwertung des Bodenaushubs sind zu beachten.

3.6 Artenschutz
Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:
Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Die Gebäudeabbrucharbeiten sind baubiologisch zu begleiten. Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, dessen Weisungen sind abzuwarten.

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 544

Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA[1] — Kennziffer / Gliederung der Gebiete
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl
- Private Erschließungsflächen gemäß textlicher Festsetzung 1.3
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH max. 10,50 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß
- GH = 9,50 m — zwingende Gebäudehöhe

Bauweise
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung der privaten Erschließungsfläche und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie
- Baugrenze
- Geschossabgrenzung

Bauvorschriften
- FD — Flachdach

Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Ver- und Entsorgung
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Versorgungsanlage Elektrizität
- Gas

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

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- ST — Flächen für Stellplätze
- ST/KITA — Flächen für KITA-Stellplätze
- TG — Flächen für Tiefgaragen
- GFL AE — Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, Erschließungsträger / Versorger E
- Ein-/Ausfahrt TG — Flächen der Ein-/ Ausfahrten für Tiefgaragen

Besondere schallschutztechn. Vorkehrungen
- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Hinweise und Kennzeichen
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Flächen KITA)
- Sperrpfahl

Bestandsangaben
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Böschungslinie
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Wirtschaftsgebäude Abbruch
- Baum
- BZP[1] Höhenbezugspunkt Bohlweg (Kanaldeckel) in Metern über NHN gültig für WA[1]-WA[3] MI
- BZP[2] Höhenbezugspunkt Beldensnyderweg (Kanaldeckel) in Metern über NHN gültig für WA[4]

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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 09/2013

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, **17.06.2014**

Tegtmeier (L.S.)
Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung.

Münster, **25.06.2014**

Schultheiß (L.S.) **Schowe**
Dipl.-Ing. Schultheiß — Dipl.-Ing. Schowe
Stadtdirektor — Ltd. Stadt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am 07.11.2012 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.
Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 21 vom 16.11.2012 bekannt gemacht.

Münster, **21.08.2014**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag **Hülk** (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **02.06.2014** bis zum **02.07.2014** offengelegen.

Münster, **21.08.2014**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag **Hülk** (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13a BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am **05.11.2014** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **11.11.2014**

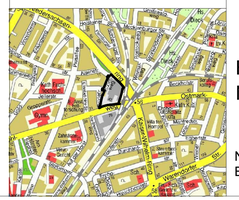
Markus Lewe (L.S.) **Kupferschmidt**
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **24** vom **14.11.2014** in Kraft getreten.

Münster, **14.11.2014**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag **Hülk** (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 114
Maßstab: 1:500



STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 544

Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg