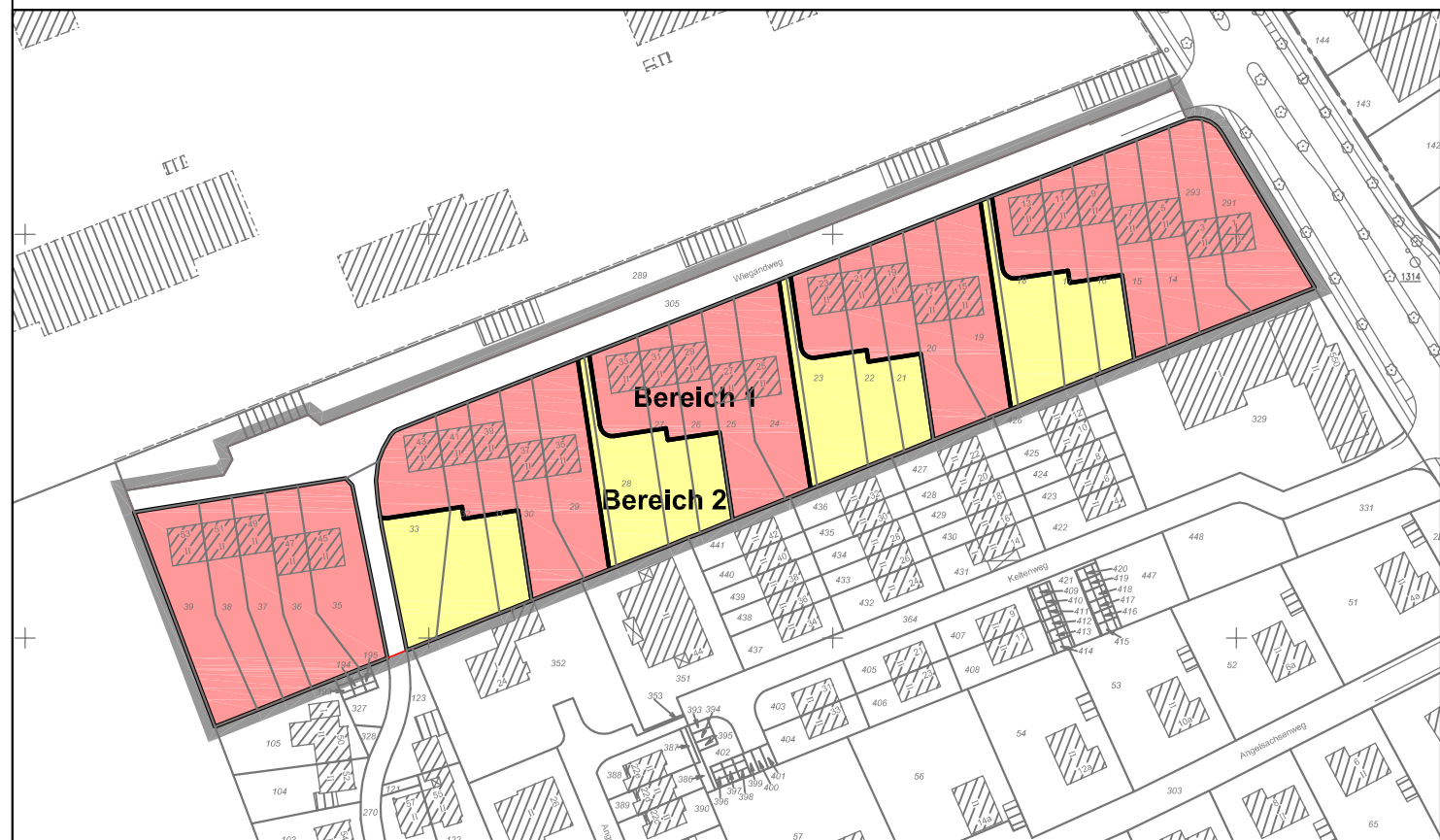
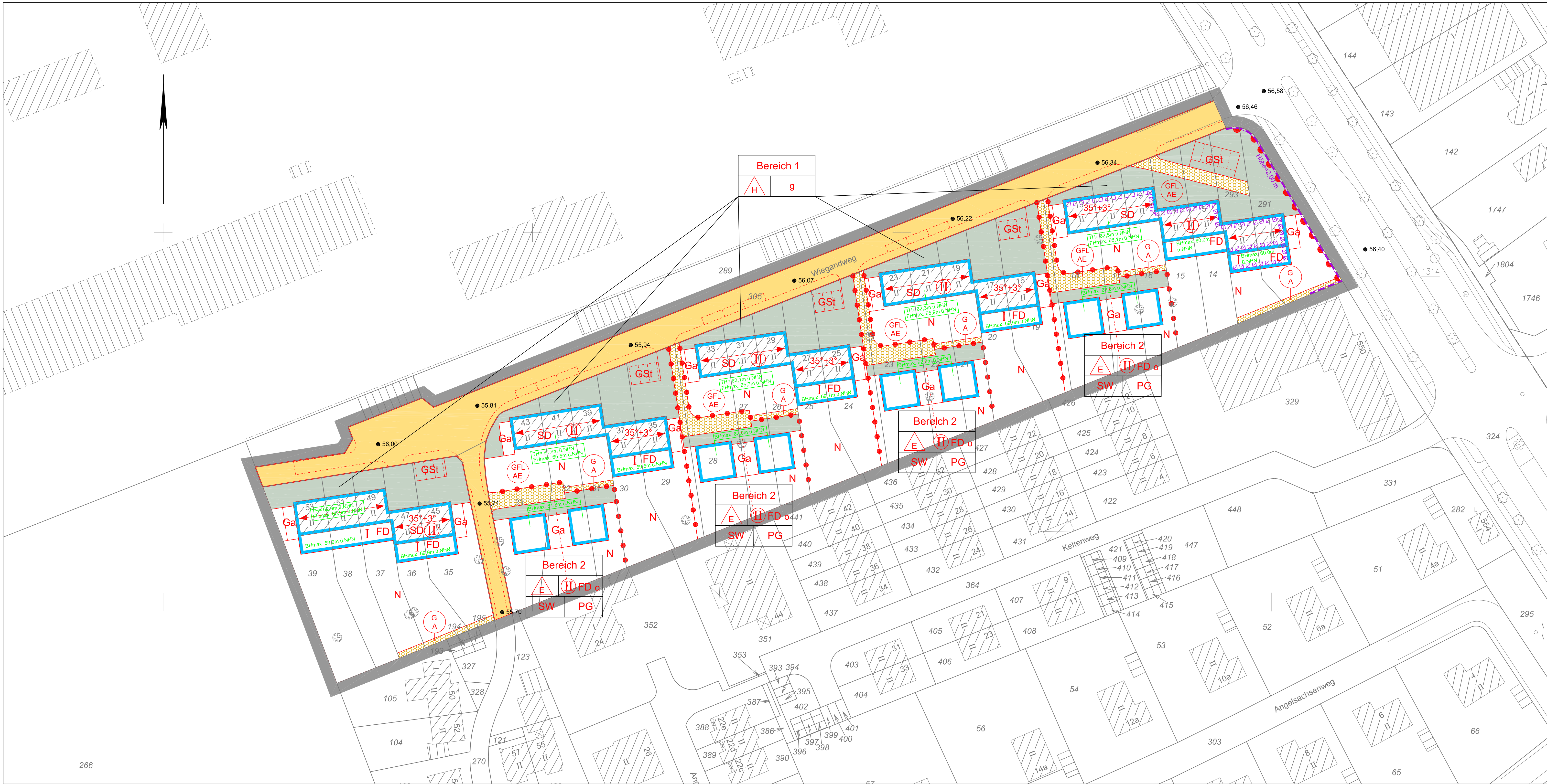




- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (3) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO).
- 1.1.2 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper und die eingeschossigen Anbauten sind in Meter über Normalhöhennull (NN) zu messen. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und dem obersten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (§ 16 (3) BauNVO).
- 1.1.3 Die Oberkante Erdgeschossflughöhe der Gebäude im Bereich 1 (Hausgruppen) muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO).
- 1.1.4 Als untergeordnete Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen geringfügig überschreiten dürfen, sind nur Antennen und Schornsteine zugelassen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO).
- 1.1.5 Brüstungen und Umwahrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe der eingeschossigen Ausbauten überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB, siehe Festsetzung 2.2.3).
- 1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr**
- 1.2.1 Gemeinschaftsstellplätze (GS) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (3) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).
- Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GS) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).
- 1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 12,0 m² pro Grundstück, die Höhe maximal 2,5 m betragen (§ 9 (3) 4 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO).
- Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- 1.3 Schallschutz**
- 1.3.1 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Außenräume im Sinne des § 48 BauNVO als resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen (LP) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LP II, IV und V gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schalldämmende Lüfter vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.3.2 Auf der Grundstücksgrenze zum Abstellort (z.B. Abstellort) ist die bestehende Lärmschutzwand in Höhe von 2,00 m zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen**
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB, siehe Hinweis 3.5).
- 1.5 Soziale Wohnraumförderung**
- Im Bereich 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.6 Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**
- Im Bereich 2 sind nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen (§ 9 (1) 6 BauGB).

- 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
- 2.1 Einfriedungen**
- 2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorterrassenbereich nicht zulässig.
- Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen in gleicher Höhe errichtet werden.
- 2.2 Dächer**
- 2.2.1 Dachschritte und Dachgauben sind nur in den rückwärtigen, sodauerneigten Dachbereichen zulässig.
- Se dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50 % der jeweiligen Dachhöhe ausfüllen. Die Dächer der Dachgauben können in Neigung und Form vom Hauptdach abweichen.
- Zum Hauptpfad und zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist jeweils mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
- 2.2.2 Bei den eingeschossigen Anlagen und den Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die vorgeschriebene Dachform gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- 2.2.3 Dachterrassen sind nur auf den eingeschlossenen Anbauten zulässig. Brüstungen und Umwahrungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Brüstungen und Umwahrungen sind in blickdichter Ausführung unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zulässig.
- 2.2.4 Dachüberstände dürfen nur an der Traufseite erfolgen und nicht mehr als 0,2 m betragen.
- 2.2.5 Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur mit heliotonen, ziegelfarbenen oder naturtönen Beton- oder Tonziegeln eingedeckelt werden. Nach den DIN CLASSIC Farben ist folgender Farbton festgelegt: 2002 und 3003.
- 2.2.6 Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden Materialien ist unzulässig.
- 2.3 Fassaden**
- 2.3.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes ist als Fassadenmaterial der zweigeschossigen Hauptbaukörper nur heller Putz zulässig. Nach der Übersichtsliste RAL EFFECT Farben ist folgender Farbton festgelegt: RAL Nr. 110-1, 110-2, 110-3, 110-4, 110-5, 110-6, 120-1, 120-2, 120-3, 120-4, 120-5, 120-6, 130-1, 130-2, 130-3, 130-4, 130-5, 130-6, 140-1, 140-2, 140-3, 140-4, 140-5, 140-6, 150-1, 150-2, 150-3, 150-4, 150-5, 150-6, 160-1, 160-2, 160-3, 160-4, 160-5, 160-6, 170-1, 170-2, 170-3, 170-4, 170-5, 170-6, 180-1, 180-2, 180-3, 180-4, 180-5, 180-6, 190-1, 190-2, 190-3, 190-4, 190-5, 190-6, 210-1, 210-2, 210-3, 210-4, 210-5, 210-6. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.
- 2.3.2 Für die Gestaltung der Außenfassaden der eingeschlossenen Anbauten und der Garagen sind glänzende Materialien unzulässig.

- 2.4 Anlagen für Abfallbehälter**
- Anlagen für Abfallbehälter im gekennzeichneten Vorterrassenbereich sind mit Sträuchern oder Hecken zu umplanzen oder mit Rankpflanzen einzuräumen.
- 2.5 Herstellung einheitlicher Bauanlagen**
- Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßlich auszuführen.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Planungen im Umfeld des Bebauungsplans
- Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen der ehemaligen York-Kaserne können bebaut oder anderweitig genutzt werden. Eine städtebauliche Perspektivplanung wird derzeit erarbeitet. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche der York-Kaserne kann sich für den Wiegandweg als Erschließungsstraße im Zuge der Neunutzung der Kaserne eine Änderung der Verkehrsbedeutung und/oder Verkehrsbelastung ergeben.
- 3.2 Energetische Sanierung von Gebäuden
- Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden (§ 6 (4) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Stärke des Putzes an der Fassade bzw. die Abhebung der Dachhaut dürfen je nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Baubeamter in die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.
- 3.3 Denkmalschutz
- Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.
- Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist gleichwohl die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturellgeschichtliche Bodenkunde, Mauer, Einzelrunde, aber auch Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, an dem Spätkern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- 3.4 Einschnürung in Vorschriften
- Die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Altesseweg 33, eingesehen werden.
- 3.5 Entwässerung der Grundstücke
- Rückstauern der Kanalisation ist die Straßenkante vor dem anzuschließenden Grundstück. Angeschlossene Entwässerungsgegenstände der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, die tiefer als die Oberkante der Entwässerungsstraße liegen, sind gegen Rückstau zu sichern (siehe städtische Entwässerungsplanung § 14. Anforderungen an die Grundstücksentwässerungsanlagen). Es wird empfohlen, Schmutzwasser und Niederschlagswasser – soweit erforderlich – mittels einer privaten Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation zu pumpen.
- Bei der Abführung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist besondere Rücksicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu nehmen.
- 3.6 Kampfmittel
- Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen derzeit nicht vor. Sollten während der Bauphase Kampfmittel gefunden werden, so sind die Baubeteiligten unverzüglich einzusetzen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.
- 3.7 Altlasten
- Für den Planbereich sind keine Altlastenabklärungen bekannt. Sollten sich jedoch bei Baubeteiligten Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastlagerungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenrechenbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

Fassadenfarben heller Farbton					
RAL EFFECT					
110-1	110-2	110-3	110-4	110-5	110-6
120-1	120-2	120-3	120-4	120-5	120-6
130-1	130-2	130-3	130-4	130-5	130-6
140-1	140-2	140-3	140-4	140-5	140-6
150-1	150-2	150-3	150-4	150-5	150-6
160-1	160-2	160-3	160-4	160-5	160-6
170-1	170-2	170-3	170-4	170-5	170-6
180-1	180-2	180-3	180-4	180-5	180-6
190-1	190-2	190-3	190-4	190-5	190-6
210-1	210-2	210-3	210-4	210-5	210-6

Dachflächenfarben hell-, ziegel- oder naturrot	
RAL CLASSIC	
RAL 2002 - Blutorange	
RAL 3000 - Feuerrot	

Bebauungsplan Nr. 552
Gremmendorf - Wiegandweg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bereich 1** Bereich (siehe Textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- THF 62,50 m ü.N.N.** Traufhöhe zwingend in m über Normalhöhennull
- Flmax. 62,50 m ü.N.N.** Firsthöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull
- Bmax. 62,50 m ü.N.N.** Bauhöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull
- Bauweise**
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- A** nur Hausgruppen zulässig
- — — — —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Oberräumliche Grundstücksflächen**
- — — — —** Baugrenze
- Bauvorschriften**
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- 35°+3°** Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- — — — —** Hauptfächung
- Verkehr**
- — — — —** Straßenbegrenzungslinie
- — — — —** Straßenverkehrsflächen
- — — — —** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Ga** Flächen für Garagen
- GS** Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- N** Flächen für Nebenanlagen
- Mit Gehrechten G, Fahrechten F, Letzungsrechten L, zu besetzende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsstraße E
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen**
- □ □ □** Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- □ □ □** Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- □ □ □** Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
- — — — —** Lärmschutzwand, Höhe = 2,00 m
- Sonstige Festsetzungen**
- SW** Soziale Wohnraumförderung (siehe textliche Festsetzungen 1.5)
- PG** Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (siehe textliche Festsetzungen 1.6)
- Hinweise**
- — — — —** Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke)
- Bestandsangaben**
- — — — —** Gemarkungsgrenze
- — — — —** Flurgrenze
- — — — —** Flurstücksgrenze
- — — — —** Topografische Umrisslinie
- — — — —** Nutzungsgrenze
- — — — —** Baum
- — — — —** Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- — — — —** Wirtschaftsgebäude
- — — — —** Gebäude aus topografischer Einmessung
- — — — —** Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
• Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes geahndet.

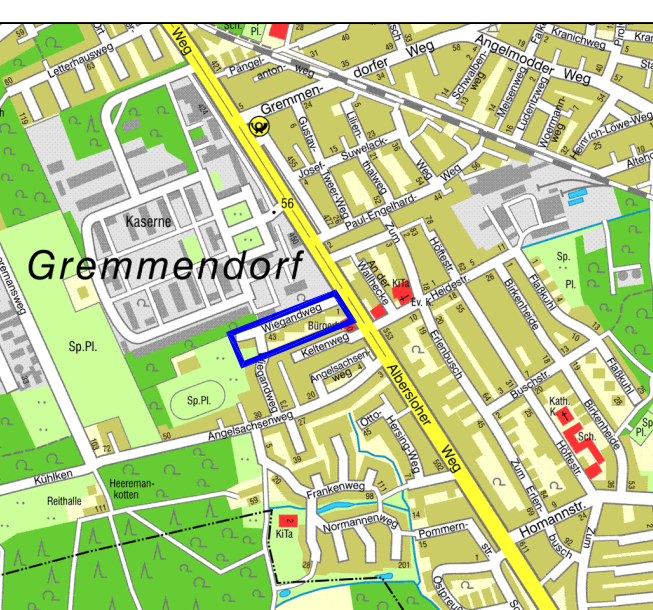
Plangrundlage
Seit 05/2013

Der Rat der Stadt Münster hat am **02.04.2014** zu dem vom **04.09.2013** bis zum **04.10.2013** öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. **552** Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 52 und 10 L. V. m. § 13 a BauGB und § 57 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Münster am **02.04.2014** als Satzung beschlossen worden.

Münster, 06.04.2014		
Markus Loeve	(LS)	Kupferschmidt
Oberbürgermeister		Schriftführer
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom 11.04.2014 in Kraft getreten.		
Münster, 11.04.2014		
Der Oberbürgermeister		im Auftrag
Holk	(LS)	

Gemarkung:	Münster
Flur:	171
Maßstab:	1:500



Bebauungsplan Nr. 552
Gremmendorf - Wiegandweg