

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i.V.m. § 12 BauGB

1.1 Alle Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom . . . . . verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Je Doppelhaus und Hausgruppen ist maximal 1 Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Garagen (Ga) / Stellplätze (St) bzw. Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend mit Ga / St bzw. Cp festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Für das Baugebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,60 m festgesetzt. Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist der in der Planzeichnung mit 54,14 m ü. NHN festgesetzte Höhenbezugspunkt (Oberkante der zukünftig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden muss mindestens 0,30 m über der Bezugspunkthöhe liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Im Baugebiet sind mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 8 m² pro Grundstück und einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig. Zu den festgesetzten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.7 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen entlang des Gremmendorfer Weges sind mit standortgerechten Gehölzen im Pflanzverband von 0,5 x 0,5 m dreireihig versetzt zu bepflanzen, als Schnitthecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzmaterial sind Hainbuchen, Robuchen oder Weißdorn zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.8 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind als einheimische und standortgerechte klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

1.9 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Als Fassadenmaterial ist nur Ziegelmauerwerk in rot-getb-bunter Farbgebung zulässig.

2.2 Grundstückseinfriedigungen an den Erschließungsflächen (öffentliche und private) sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende, dem privaten Grundstück zugewandte, Zäune oder Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

3. Hinweise

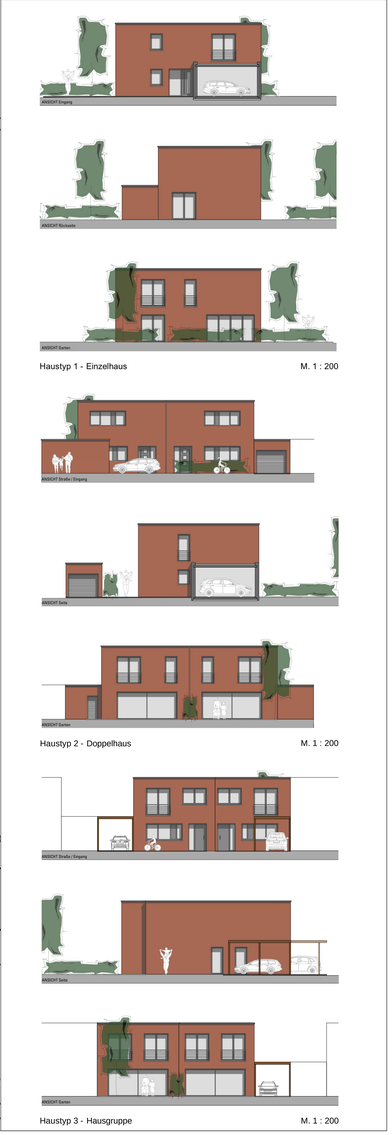
3.1 Denkmalschutz
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 Einsichtnahme in Vorschriften
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, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3 Kampfmittel
Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.4 Altlasten
Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

3.5 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).



Haustyp 1 - Einzelhaus M. 1 : 200

Haustyp 2 - Doppelhaus M. 1 : 200

Haustyp 3 - Hausgruppe M. 1 : 200

STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Gremmendorf -
Nordwestlich Gremmendorfer Weg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig (Haustyp 1)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (Haustyp 2)
- H — nur Hausgruppen zulässig (Haustyp 3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze

Bauvorschriften
- FD — Flachdach

Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Höhenbezugspunkt Erschließungsstraße 54,14 m ü. NHN
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- P — Pumpstation

Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- F+R — Fuß- und Radweg

Wasser, Wasserwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

Landwirtschaft, Wald
- Flächen für Wald

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum (Standort nachrichtlich)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Flächen für Stellplätze
- Ga — Flächen für Garagen
- Cp — Flächen für Carports
- Ga/St — Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Hinweise
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Grundstücke, Gebäude)
- Sperrpfahl

Bestandsangaben
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Baum
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planverfasser: WOLTERSPARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH
Dahlmannstraße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 9408
info@wolterspartner.de

Bauliche Gestaltung: LANDHEER ARCHITEKTEN
DIENSTEINFURTWEG 37, 48565 MS
T. 02 51 / 91 99 00_F. 02 51 / 91 99 019
PROJEKT-MAIL: INFO@LANDHEER.DE

Vorhabenträger: Hubert Nabbe GmbH
Hünenburg 16
48165 Münster-Hiltrup

Münster, **06.11.2015** **Nabbe**

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

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 10/2014

Der Rat der Stadt Münster hat am **11.11.2015** zu dem vom 13.04. bis zum 13.05.2015 und im ergänzenden Verfahren vom 11.05. bis zum 11.06.2015 öffentlich ausgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 12 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am **11.11.2015** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **12.11.2015**

Markus Lewe (L.S.) **Kupferschmidt**

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **4** vom **19.02.2016** in Kraft getreten.

Münster, **19.02.2016**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 264
Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 564
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Gremmendorf -
Nordwestlich Gremmendorfer Weg