Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

   Ebenso sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Ausgenommen sind Hauszugänge und Garagenzufahrten. Bei Terrassenanlagen darf die Baugrenze auf 2/3 der Gebäudelänge um 3,00 m überschritten werden.

   In besonderes begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das städtebauliche Grundkonzept der Sicherung eines überwiegenden Anteils der Grundstücksflächen als nicht versiegelte, bepflanzte Freiflächen gewahrt bleibt und wenn durch ausgleichende Maßnahmen wie angemessene Eingrünung mit heimischen Gehölzen u. a. auch eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange und negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden.

3. Die Traufoberkante der Gebäude darf bei eingeschossigen Häusern und bei Häusern, bei denen das zweite Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden darf, das Maß von 3,75 m und bei Häusern mit zwei Geschossen zuzüglich einem Dachgeschoß das Maß von 6,75 m nicht überschreiten.

   Dabei wird die Höhe gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße oder Erschließungsfläche bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Oberkante des Dachsparrens.

   Ausnahmen, bedingt durch zurücktretende Außenwandteile bis zu einem Drittel der Gebäudelänge, sind zulässig.

4. Bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesen zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

5. Bei Auffüllung der Baugrundstücke darf die vorhandene Grabenanlage entlang der Herrenburgallee einschließlich der vorhandenen Grabenböschung nicht verändert werden.

   Die aufgehende Böschung der Geländeauffüllung ist in einem Abstand von 1,00 m zur vorhandenen Böschungsoberkante anzusetzen. Eine Böschungsneigung steiler als 1 : 2 ist unzulässig.

   Ebenso sind künstliche Böschungsbefestigungen, z. B. Pfahlreihen etc., unzulässig.

6. Die mit Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 a BauGB belegten Grünstreifen sind mit dichtwachsenden heimischen Gehölzen einzugrünen.

7. Die Kellersohlen und die Kelleraußenwände der Gebäude sind unterhalb der Geländeoberkante wasserdicht auszuführen.

   Das Grundwasser darf nicht mittels einer Dränage der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

8. Terrassenflächen, Hauszugänge, Garagenvorflächen sowie die Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche oder Befestigung herzustellen.

   Die Flächen dürfen nicht über die öffentliche Kanalisation entwässert werden, sondern sind z. B. aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteine oder Steinpflaster mit 2 cm breiten Fugen auszuführen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten ist jeweils das höchstzulässige Geschoß nur im ausgebauten Dachraum zulässig.

2. Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Garagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rot-braune oder braune Vormauerziegel zu verwenden.

   Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnung verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.

   Innerhalb jeder Hausgruppe oder bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien zu verwenden.

3. Als Dachdeckung sind dunkelgraue (anthrazit) oder dunkelbraune Pfannen zu verwenden.

   Innerhalb jeder Hausgruppe oder bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe zu verwenden.

4. Flachdächer sind nur als Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses sowie für Garagen zulässig.

5. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt.

6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 1/2 der Traufläge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

   Bei den Reihenhäusern gilt diese Festsetzung jeweils für jede einzelne Reihenhauseinheit.

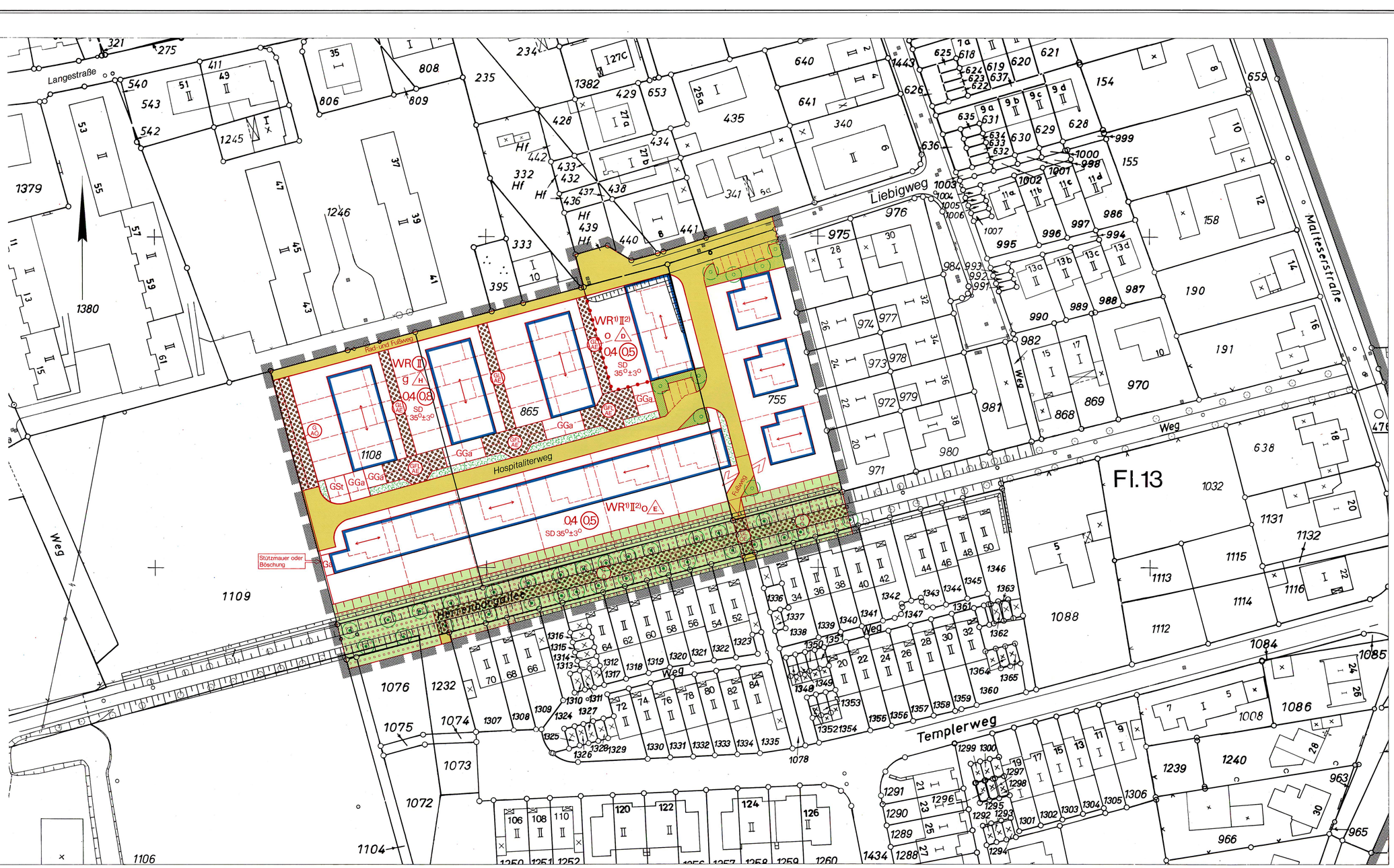
7. Drempel sind nur in den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zum Anschnitt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

8. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen. Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und nur mit Hecken, Betonkantsteinen oder Mauern bis zu 0,30 m Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander abzugrenzen.

   In Bereichen, in denen die Vorgartenflächen und die Wohngartenflächen zusammenfallen und zur Abgrenzung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenflächen sind höher wachsende Hecken oder Gehölze auch in Verbindung mit Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune dürfen das Maß von 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

9. Mülltonnen sind nur in Gebäuden oder in festen Geschränken unterzubringen. Wenn die Geschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Sie sind allseitig, außer der Beschickungsseite, zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

10. In einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sind auf den angrenzenden Grundstücken Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.



Stadt Münster

Gemarkung Hiltrup
Flur 13
Maßstab 1:500

Bebauungsplan HI 14 Beiblatt Nr. 4

Südlich der Amelsbürener Straße
6. Änderung in der Fassung vom

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HI 14

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

- Grenze des Bereiches der 6.Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

- WR Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet
- Mischgebiet, Kerngebiet
- Gewerbegebiet, Industriegebiet
- Sondergebiet
- 1)2) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzungslinie
- 04 Grundflächenzahl
- (05) Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse: I als Höchstgrenze; als Mindest- u. Höchstgrenze; (I) zwingend; mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Gartenhofhäuser zulässig
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Stellung der baulichen Anlagen

Weitere Festsetzungen

- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB
  - Kirchen und kirchlichen -
  - Sozialen -
  - Gesundheitlichen -
  - Kulturellen -
  - Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Öffentliche Verwaltungen
  - Post
  - Feuerwehr
- Flächen für Sport- u. Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB
  - Sportanlage
  - Spielanlage
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BauGB
  - Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsgrün
  - Ein- und Ausfahrtsverbot
- Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB
  - Elektrizität
  - Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB
  - Abfall
  - Abwasser
  - Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB
  - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB
  - Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
  - Private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
  - Vorhandene Geländeoberflächen einschließlich der Böschungen und Gräben sind zu erhalten gem. 89 (1) 20 BauGB
  - Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BauGB
  - Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB
  - Pflanzgebot (siehe textliche Festsetzungen)
  - Bäume
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB
  - Bäume
- Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 BauNVO
  - Stellplatz
  - Garage
  - Tiefgarage
  - Spielplatz
  - Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
  - GSt Gemeinschaftsstellplatz
  - GGa Gemeinschaftsgarage
  - Gemeinschaftstiefgarage
  - Gemeinschaftsspielplatz
  - Ein- und Ausfahrt
- Mit Gehrechten (G) Fahrrechten (F) Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) der Erschließungsträger (E) der Öffentlichkeit (O) gem. § 9 (1) 21 BauGB
- Die mit den angegebenen Rechten zu belastenden Flächen innerhalb der privaten Grünflächen dürfen nicht mit einer wasserundurchlässigen Befestigung versehen werden gem. § 9 (1) 20 BauGB

Bauvorschriften gem. § 81 BauONW

- SD 35°±3° Satteldach
- Dachneigung
- Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Grundstücke, Gebäude, Garagen, Stellplätze, Parkplätze)
- Böschung zur Überbrückung der unterschiedlichen Geländehöhen
- Brücke

Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 3, 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 81 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 / SGV. NW 232) und §§ 4 und 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475 / SGV. NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Münster, 04.07.1991

Dr. Rokahr
Dr. Ing. Rokahr
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
L.S.

Für die städtebauliche Planung

Münster, 04.07.1991

Rupprecht
Dipl.-Ing. Rupprecht
Stadtbaurat
L.S.

Karliczek
Dr. Karliczek
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am 10.07.1991 zu dem am 29.08.1990 aufgestellten und in der Zeit vom 17.09. bis 17.10.1990 öffentgelegten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Münster, 12.07.1991

Jörg Twenhöven
Oberbürgermeister
L.S.

Theo Sträßer
Ratsherr

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.09. bis 02.10.1991 offengelegen.

Münster, 07.10.1991

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Schlüter
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsamtsrat
L.S.

Erneute Offenlegung vom bis

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 24.03.1992 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 31.03.1992

Jörg Twenhöven
Oberbürgermeister
L.S.

Theo Sträßer
Ratsherr

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 18.08.1992 in Kraft getreten.

Münster, 12.10.1992

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Schlüter
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsamtsrat
L.S.

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:

27.06.1990

Druck Vermessungs- u. Katasteramt