

Fl. 28

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 In den WR- und WA-Gebieten sind die Hausgruppen der Neigung der Straßen bzw. Erschließungswege entsprechend zu staffeln. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 30 cm über der Krone der Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Hauseingang zuzuordnende öffentliche oder private Verkehrsfläche. Der Höhensprung soll mindestens 30 cm betragen, so daß bei entsprechend geringer Neigung der Straße bzw. des Weges mehrere Häuser zu einer Hausgruppe mit gleicher Fußbodenhöhe zusammenzufassen sind.

1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 (5) BauN VO nicht errichtet werden.

Ausgenommen sind abgemauerte Plätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter nach Ziffer 2.6 der Gestaltungssatzung.

1.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen als Gemeinschaftsgaragen errichtet werden. Für Stellplätze gilt sinngemäß das gleiche.

1.4 Nach § 21 a (2) BauN VO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauN VO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG hinzugerechnet werden.

1.5 In den WA-Gebieten mit bis zu vier- bzw. fünf Vollgeschossen zwischen der Straße Am Roggenkamp und der Rubensstraße können von den zwingend festgesetzten Geschoßzahlen Abweichungen als Ausnahme zugelassen werden. Die für jeden Nutzungsbereich jeweils höchste Geschoßzahl darf für untergeordnete Bauteile wie Aufzugsschächte, zugehörige Maschinenräume und Treppenhäuser um höchstens ein Geschoß überschritten werden.

Die vorgeschriebenen Geschoßabgrenzungen können bis zu 2,0 m über- bzw. unterschritten werden.

1.6 Für alle Häuser der drei Hausgruppen an der Straße "Osttor" gilt folgende Festsetzung:

Für die Wohn- und Schlafräume, deren Fenster zur Straße "Osttor" gerichtet sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinien) einzubauen.

Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 03.06.1981 Änderungen beschlossen, wie sie im vorliegenden Plan durch grüne Eintragungen kenntlich gemacht sind.

Münster (Westf), den 19.06.1981

Oberbürgermeister — Frilling (Ratsherr) — Lucassek (Schriftführer)

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HI 16a - 3. Änd.

2.1 Die Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote, rotbraune oder braune Verblender zu verwenden. Bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandfläche können in Sichtbeton, ~~Waschbeton~~ Asbestzementschindeln oder Holz gestaltet werden.

Innerhalb jeder Hausgruppe ist für alle Reihenhauseinheiten der gleiche Verblender zu verwenden.

Garagengruppen sind gleichartig zu gestalten. Zugelassen sind außer den für die Wohnhäuser festgesetzten Verblendern Waschbeton und Sichtbeton ohne Anstrich oder Spachtelung.

2.2 Als Dachdeckung sind rote, rotbraune oder dunkelrote Pfannen zu verwenden. Für die Pultdachhäuser sind wegen der geringen Neigung auch kleinformatige Asbestzement-Wellplatten in den genannten Farben zulässig.

Innerhalb jeder Hausgruppe ist für alle Reihenhauseinheiten das gleiche Material in gleicher Farbe zu verwenden.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind im MI-Gebiet Dachaufbauten von nicht mehr als 2,40 m Breite zulässig. Ihr Abstand von der Giebelwand muß mindestens 1,60 m betragen.

2.3 Die Garagen sind mit Flachdächern abzudecken. Dachüberstände sind nicht zulässig.

2.4 Für die privaten Grundstücksflächen zwischen den Hausfronten, in denen die Hauseingänge liegen und den zugehörigen privaten Zugangswegen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen sind Umzäunungen unzulässig. Sie dürfen nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Die Oberkante der Rasenkantensteine darf nicht mehr als 10 cm über der Wegefläche liegen. Die gärtnerisch gestalteten Flächen und die Oberkante der Rasenkantensteine sind auf gleiches Niveau zu bringen.

Die nicht umzäunten Flächen sind durch Bepflanzung zu gestalten.

2.5 Die seitlich oder rückwärtig an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Wohngärten dürfen nur mit Hecken bis zu 1,8 m Höhe eingefriedigt werden. Zäune aus Maschendraht an schlanken T-profilierten Stahlpfosten sind zugestattet, wenn sie nicht höher als 1,0 m sind und 0,70 m von der privaten Grundstücksgrenze entfernt (hinter der Hecke) aufgestellt werden.

2.6 Mülltonnen und Müllbehälter dürfen nur in den Häusern, gesammelt auf abgemauerten Plätzen oder gruppenweise in besonderen Schränken untergebracht werden. Schränke, die ausschließlich aus Blech bestehen, sind unzulässig. Der Abstand zwischen einem abgemauerten Platz für Müllbehälter und dem entferntesten zugehörigen Wohnhausgrundstück darf 20 m nicht überschreiten.

2.7 Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen zu bauen. Zulässig ist für jede Hausgruppe höchstens eine Anlage als Überdach-Antenne. Für mehrere Hausgruppen kann auch ein freistehender Antennenmast mit erdverkabelten Hauszuleitungen errichtet werden. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.

Ausnahmsweise sind auf jeder am Ende einer Hausgruppe mit 60° - 65° Dächern liegenden Dachfläche, wenn die Dachfläche auf das Erdgeschoß heruntergezogen wird, 3 dreieckförmige Dachaufbauten zulässig. Die Fläche jedes Aufbaues darf im Auftritt der Traufenseite 1,5 qm nicht überschreiten. Die Neigung der Dachflächen der Gauben wird auf 60° - 65° festgesetzt.

Diese Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 BauO NW vom Rat der Stadt Münster am 03.06.1981 ~~1980~~ beschlossen worden.

Münster, den 19.06.1981

Oberbürgermeister — Frilling (Ratsherr) — Lucassek (Schriftführer)

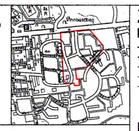
Stadt Münster

Gemarkung Hiltrup
Flur 34
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. HI 16a

3. Änderung

Hiltrup Emmerbachtal



Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- 10 Wohngebäude
- × Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Gebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HI 16a

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BBauG

- Grenze des Bereichs der 3. Änderung gem. § 9 (7) BBauG

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BBauG u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

WR Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet
MI Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet
Gewerbegebiet, Industriegebiet
Sondergebiet

Anzahl der Vollgeschosse: I Höchstgrenze, II zwingend, (II) nur zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)

04 Grundflächenzahl
(38) Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzungslinie

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. §§ 9 (1) 2 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- nur Gartenhofhäuser zulässig
- abweichende Bauweise

Baulinie
Baugrenze
Geschoßabgrenzung
Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
Firstrichtung
Stellung der baulichen Anlagen

Bauvorschriften gem. § 103 BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 30° Dachneigung
- ● ● Abgrenzg. unterschiedl. Dachform u. -neigung

Weitere Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG u. §§ 12 u. 14 BauNVO
- Stellplatz
- Garage — Ein- und Ausfahrt
- Tiefgarage
- Spielplatz

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BBauG
- GSt Gemeinschaftsstellplatz
- GGa Gemeinschaftsgarage — Ein- und Ausfahrt
- Gemeinschaftstiefgarage
- Gemeinschaftsspielplatz
- GGa Garagenpalette

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BBauG
- Kindergarten — Altenheim
- Schule — Kirche
- Jugendheim

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BBauG

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG
- Verkehrsfläche
- P Parkfläche
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsverbot, zugleich lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor nicht höher als 0,70m.

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG
- Trafostation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BBauG

Land- und forstwirtschaftliche Flächen gem. § 9 (1) 18 BBauG
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F), Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A), der Erschließungsträger (E), der Öffentlichkeit (Ö) gem. § 9 (1) 21 BBauG

- Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BBauG
- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BBauG

Flächen für Böschungen und Stützmauern von Straßen gem. § 9 (1) 26 BBauG
- Rampe
- Sichtdreieck, Bewuchs max. 0,70 m über Straßenkrone

- Vorgeschlagene Grundstücks-, Gebäude-, Garagen-, Stellplatz und Fahrbahneinteilung
- (5) Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen (Anzahl)
- (E) Erhaltenswertes Gebäude
- (E) Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBauG (siehe Textliche Festsetzungen Ziff. 6)

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 2a, 8 ff Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), § 103 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96 / SGV. NW. 232) und §§ 4 u. 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 19.12.1974 (GV. NW. S. 91 / 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, den 27.08.1980

(Dipl.-Ing. Edelbroich) Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, den 25.08.1980

(Dipl.-Ing. Ruppert) Stadtbaurat — (Dipl.-Ing. Wolf) Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 08.09.1980 aufgestellt worden.

Münster, den 11.09.1980

Ratsherr — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 19.09. bis 20.10.1980 offengelegen.

Münster, den 24.10.1980

Der Oberstadtdirektor I.A. (Ing. (grad.) Schlüter) Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 u. 10 BBauG und §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 03.06.1981 als Satzung beschlossen worden.

Münster, den 19.06.1981

Ratsherr — Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG und die Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 in Verbindung mit § 77 BauO NW mit Verfügung vom 26.8.1980 (Az.: 35.2.1 - 8201/2) genehmigt worden.

Münster, den 28.8.1981

Der Regierungspräsident I.A. Ltd. Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung dieses Planes und der Gestaltungssatzung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 22 vom 29.09.1981 bekanntgemacht worden.

Münster, den 29.09.1981

Der Oberstadtdirektor I.A. (Ing. (grad.) Schlüter) Stadtvermessungsamtmann

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes.