STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. STM8

Sprakel

10. Änderung

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,6 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- I – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1 – Kennziffer

Bauweise

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- GD – Geneigtes Dach

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Kronen- und Wurzelbereich der geschützten Wallhecke)

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Baum
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Die **Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens** von Gebäuden ist auf mind. 0,5 m festgesetzt.

Trauf – und Firsthöhen dürfen
bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,50 m und
bei 2 Vollgeschossen TH = 6,75 m und FH = 9,50 m
nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind **maximal 2 Wohnungen** je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
Bei eingeschossiger Bebauung darf das **Dachgeschoss** ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Traufhöhe und die Firsthöhe eingehalten werden (§ 31 (1) BauGB).

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Stellplätze und Garagen** nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

1.6 Bei Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderungen an den West-, Nord- oder Südfassaden der Gebäude müssen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem **Lärmpegelbereich III** der DIN 4109 eingehalten werden.
Bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die ausschließlich Fenster zu den West-/Nord- oder Südfassaden haben, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 **Doppelhäuser** sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle aktiver und passiver Solarenergienutzung sind möglich.

2.2 Für **Außenwände** ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden.
Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

2.3 **Dachaufbauten** sind nur bei geneigten Dächern ab 38°Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.4 Feste **Grundstückseinfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.5 **Aufschüttungen** mit einer Höhe von mehr als 0,50 m (Bezugshöhe: siehe 1.2 Abs. 4) sowie **Abgrabungen** sind in den Wohngebieten unzulässig .

3 Hinweise

3.1 Die **Entdeckung von Bodendenkmalen** ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 Für die Flächen, die zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt sind (Kronen- und Wurzelbereich der geschützten Wallhecke), sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS -LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 zu beachten.
Insbesondere sind im umgrenzten Schutzbereich der Wallhecke Bodenauf- und -abträge, das Befahren mit Fahrzeugen aller Art sowie das Lagern von Baumaterialien und das Aufstellen von Baubuden, Aborten u. a. zu unterlassen.

3.3 Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW auf eigenem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Im Rahmen der Bauplanung ist die Grundstücksentwässerung rechtzeitig mit der Abteilung "Stadtentwässerung und Wasserwirtschaft" des städtischen Tiefbauamtes abzustimmen.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:
Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen
Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:
„Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen - Bauen - Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden."
Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe

Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/ SGV.NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

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 07/2004

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, 27.07.2004

Tegtmeier (L.S.)

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung.

Münster, 27.07.2004

Schultheiß (L.S.) Karliczek

Dipl.-Ing. Schultheiß
Stadtdirektor

Dr. Karliczek
Ltd. Städt. Baudirektor

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist augrund der §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 14.07.2004 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 07.09.2004

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeister Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 23.07.2004 in Kraft getreten.

Münster, 07.09.2004

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: St. Mauritz
Flur: 3, 5
Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER

STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan
Nr. STM8

Sprakel

10. Änderung