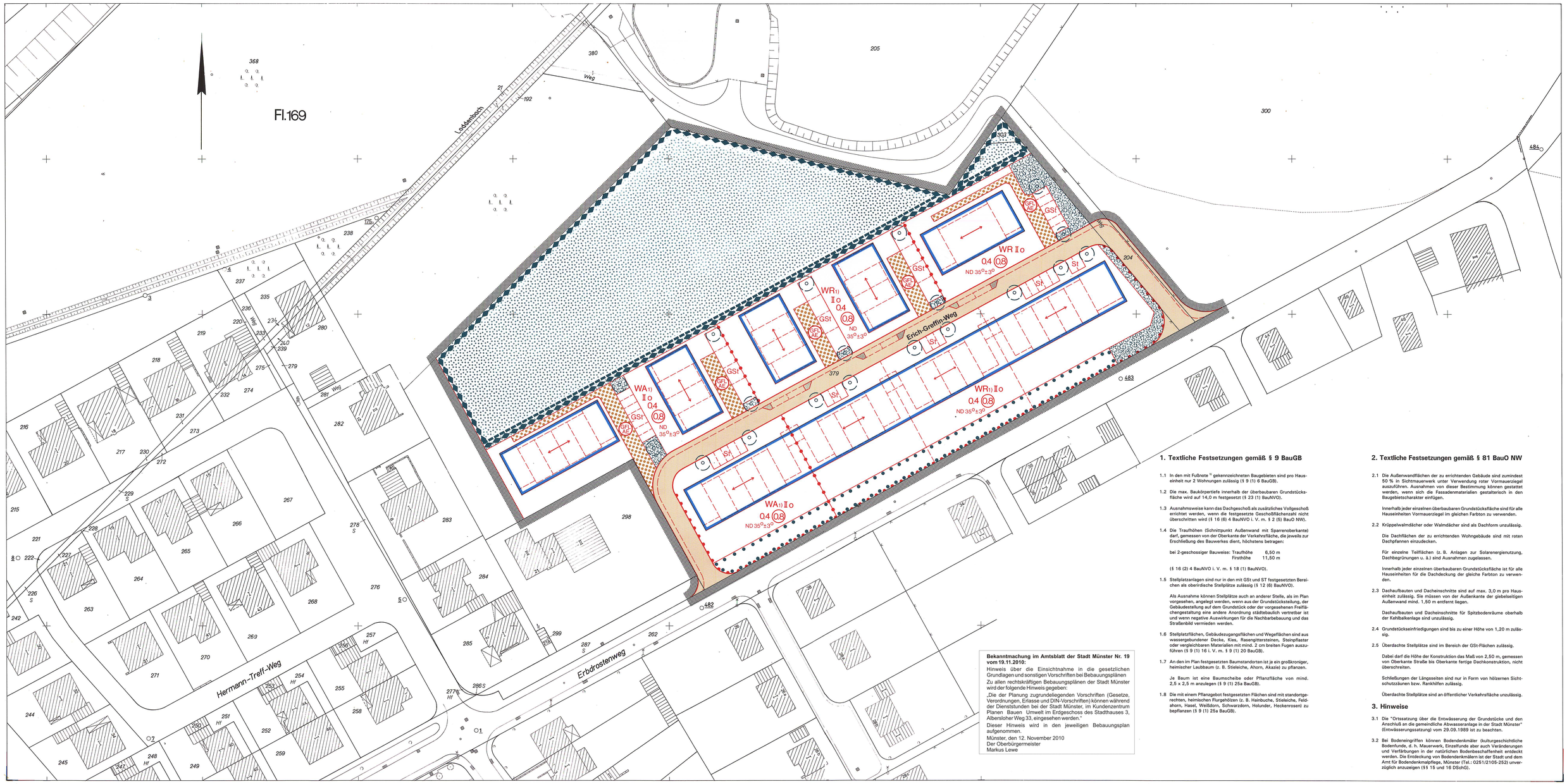


1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote [1] gekennzeichneten Baugebieten sind pro Hauseinheit nur 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Die max. Baukörpertiefe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf 14,0 m festgesetzt (§ 23 (1) BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise kann das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) 4 BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW).

1.4 Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) darf, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, höchstens betragen:

bei 2-geschossiger Bauweise: Traufhöhe 6,50 m
Firsthöhe 11,50 m

(§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 Stellplatzanlagen sind nur in den mit GSt und ST festgesetzten Bereichen als oberirdische Stellplätze zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Als Ausnahme können Stellplätze auch an anderer Stelle, als im Plan vorgesehen, angelegt werden, wenn aus der Grundstücksteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.

1.6 Stellplatzflächen, Gebäudezugangsflächen und Wegeflächen sind aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteinen, Steinpflaster oder vergleichbaren Materialien mit mind. 2 cm breiten Fugen auszuführen (§ 9 (1) 16 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB).

1.7 An den im Plan festgesetzten Baumstandorten ist je ein großkroniger, heimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) zu pflanzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mind. 2,5 x 2,5 m anzulegen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.8 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Heckenrosen) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

2.1 Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind zumindest 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen.

Innerhalb jeder einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche sind für alle Hauseinheiten Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

2.2 Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind als Dachform unzulässig.

Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen einzudecken.

Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünungen u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

Innerhalb jeder einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche ist für alle Hauseinheiten für die Dachdeckung der gleiche Farbton zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 3,0 m pro Hauseinheit zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

2.4 Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.5 Überdachte Stellplätze sind im Bereich der GSt-Flächen zulässig.

Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,50 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertige Dachkonstruktion, nicht überschreiten.

Schließungen der Längsseiten sind nur in Form von hölzernen Sichtschutzzäunen bzw. Rankhilfen zulässig.

Überdachte Stellplätze sind an öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 ist zu beachten.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

Stadt Münster

Gemarkung Münster
Flur 169
Maßstab 1:500

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Gremmendorf - nördlich Erbdrostenweg



Zeichenerklärung

Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topograph. Umrißlinien
Nutzungsgrenze
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem § 9 (6) BauGB

Grenze des Landschaftsplanes Werse
Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
Grenze der Wasserschutzzone
Fläche für Bahnanlagen
Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WR reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet
besonderes Wohngebiet
Mischgebiet
Kerngebiet
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Sondergebiet

0.4 Grundflächenzahl
(0.8) Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstgrenze
als Mindest- u. Höchstgrenze
zwingend
mit zugelassener Ausnahme
(siehe textliche Festsetzungen)

1) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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
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
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Ballspielplatz
Friedhof

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 Ziff 1.8
Bäume
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem § 9 (1) 25b BauGB

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

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem § 9 (1) 22 BauGB
GSt Gemeinschaftsstellplatz
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 (Ö) gem § 9 (1) 21 BauGB

Bauvorschriften gem § 81 BauONW
Flachdach
Satteldach
ND Neigungsdach
35°±3° Dachneigung
Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Grundstücke Gebäude)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) 20 BauGB

Rechtsgrundlagen

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) insbesondere § 7, §§ 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 (BauO NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419/SGV. NW 232) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Vorstehender Plan wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt geprüft. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Münster, 22.05.1995
Alt-Epping (L.S.)
Dipl.- Ing. Alt - Epping
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung
Münster, 22.05.1995
Voigt
Architektenbüro Brandmann + Partner
C. Enzner
TWG-Wohnbaugesellschaft m.b.H
C.Enzner

Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechts
Münster, 23.05.1995
Rupprecht (L.S.)
Dipl.-Ing. Rupprecht
Stadtbaurat
Karliczek
Dr. Karliczek
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.05.1995 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.
Münster, 12.06.1995
M.Tüns (L.S.) H.Damwerth Kupferschmidt
Oberbürgermeisterin Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.06. bis 26.06.1995 offengelegen
Münster, 10.07.1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing Schlüter
Städt. Vermessungsamtsrat
Erneute Offenlegung vom bis
M.Tüns (L.S.) H.Damwerth Kupferschmidt
Oberbürgermeisterin Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan ist Bestandteil der gemäß §7 BauGB-Maßn.G und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 20.09.1995 beschlossenen Satzung.
Münster, 10.10.1995
M.Tüns (L.S.) H.Damwerth Kupferschmidt
Oberbürgermeisterin Ratsherr Schriftführer

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 20 vom 10.11.1995 in Kraft getreten.
Münster, 20.11.1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Schlüter (L.S.)
Dipl.-Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsamtsrat

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: 3/95

Druck Vermessungs- u. Katasteramt