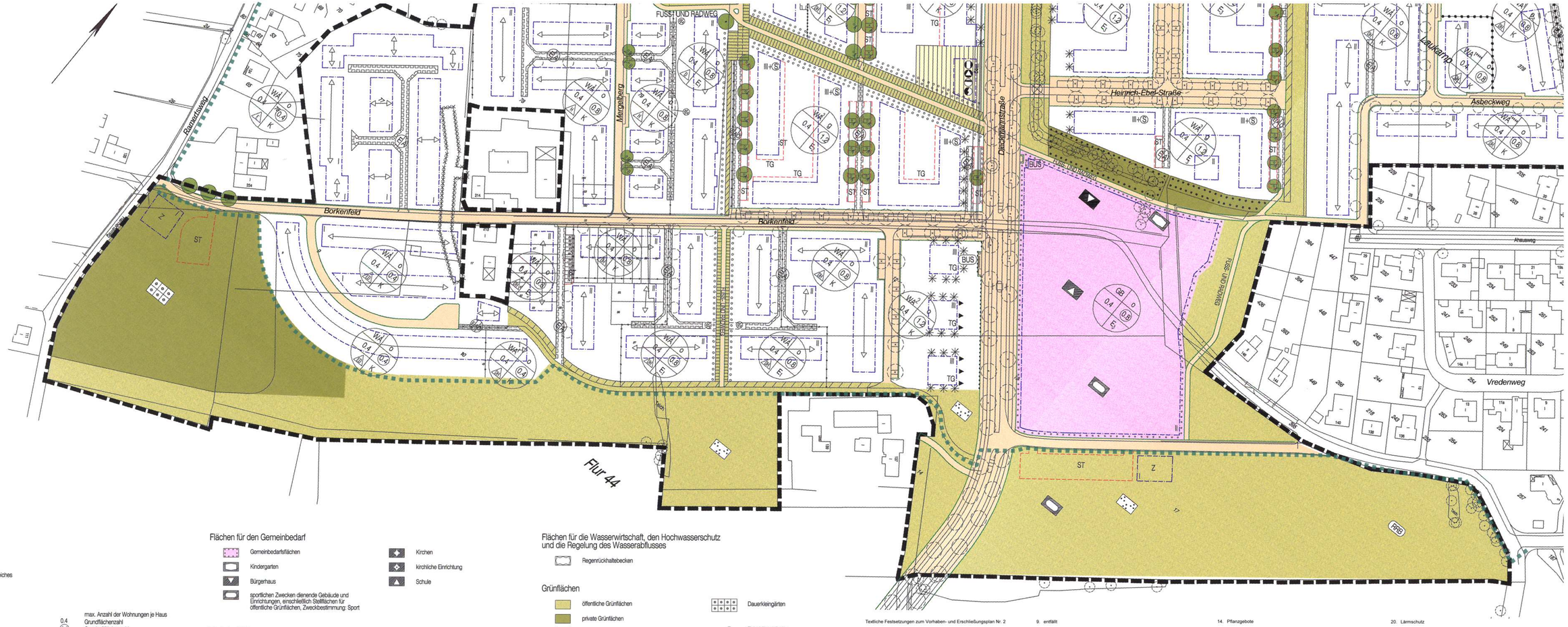


Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete
WA 1 siehe textliche Festsetzungen
WA 1* siehe textliche Festsetzungen
WA 1** siehe textliche Festsetzungen
WA 2 siehe textliche Festsetzungen
WA 2* siehe textliche Festsetzungen
GB Gemeinbedarf

0.4 max. Anzahl der Wohnungen je Haus
(0.8) Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
II-IV als Mindest- und Höchstmaß
III+S bei horizontaler Nutzungsabgrenzung mit Staffelgeschoß
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt
(S) Staffelgeschoß zwingend

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g geschlossene Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung
Geschoßabgrenzung

Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

ST Stellplätze
TG Tiefgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen

Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen
Kindergarten
Bürgerhaus
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, einschließlich Stellflächen für öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Sport
Kirchen
kirchliche Einrichtung
Schule

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen
private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten der Anlieger, der Erschließungsträger und der Öffentlichkeit
- zugunsten der Anlieger, Erschließungsträger und Öffentlichkeit
(EA) - zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger
Leitungsrechte
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
verkehrsberuhigte Bereiche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsgrünflächen
(BUS) Bushaltestelle
Strassenbegrenzungslinie

Ver- und Entsorgungsflächen

9,00 m / 3,00 m Grundstücksfläche für geplante Trafo- Station
Elektrizität, Trafostation geplant
Pumpstation
Abfall
Abfallentsorgung
Fernwärme

Entwässerung

Entwässerungsmulde in öffentlicher Grünfläche
Entwässerungsmulde im öffentlichen Verkehrsgrün
Entwässerungsmulde auf privatem Grundstück mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers
RRB Regenrückhaltebecken
E_1 Regenwasseranschluß an das Mulden- Rigolen- System, kein Anschluß an öffentliche Kanalisation
E_2 Ableitung von Regenwasser in offenen Entwässerungsanlagen auf Privatgrundstücken mit Anschluß an das Mulden- Rigolen- System, kein Anschluß an öffentliche Kanalisation
E_3 Regenwasserrückhaltung auf Privatgrundstücken (30l pro qm befestigte Fläche), gedrosselte Abgabe an öffentliche Kanalisation
K Anschluß an öffentliche Kanalisation

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Parkanlagen
Spielplatz
Sportanlagen/ Sportplatz
Dauerkleingärten
Z Zubehörgebäude

Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen, Standorte nachrichtlich
Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen)
Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern etc. (siehe textliche Festsetzungen Nr. 13)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen 14.2)
Flächen zum Anpflanzen von Hecken (siehe textliche Festsetzungen 14.3)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Lärmpegelbereich III nach DIN4109 61-65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV nach DIN4109 66-70 dB(A)

Nachrichtliche Übernahme (Nachtrag 08/2015)

Grenze des Landschaftsplans Roxeler Riedel

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

1.1 Die der Versorgung dienenden Läden gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nur in dem mit WA 2 * gekennzeichneten Gebiet zulässig. Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind in dem mit WA 2 gekennzeichneten Gebieten allgemein zulässig. Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 sowie § 4 (3) BauNVO sind in den mit WA 1, WA 1 *, WA 1 **, WA 1 *** und WA 1 **** gekennzeichneten Gebieten unzulässig.

2.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten sind pro Hauseinheit (Einhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
Statt der als Haustypen festgesetzten Bauweise im WA 1-Gebiet können ausnahmsweise Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit der Baufenster gewährleistet ist.

2.2 In dem mit WA 1* gekennzeichneten Baugebiet sind pro Hauseinheit (Einzelhaus) bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

3.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° ± 3° vorgeschrieben. Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf max. 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein. Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.

3.2 In dem mit WA 1* gekennzeichneten Baugebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° + 3° vorgeschrieben.

3.3 In den mit WA 1 ** gekennzeichneten Baugebieten sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 20 ° vorgeschrieben. Dachaufbauten sind unzulässig.

4. In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschoßwohnungsbau) muß der Hauszugang unmittelbar von der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche erfolgen. Das Gemeinschaftstreppenhaus muß einen Mindestbreitenzugang zur Gartenseite haben.

5. In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschoßwohnungsbau) können die Baugrenzen auf der zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche gewandten Seite durch Treppenhäuser bis zu 1,50 m überschritten werden.

6. In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschoßwohnungsbau) ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Errichtung eines Staffelgeschosses auf dem obersten Vollgeschoß ist zwingend vorgeschrieben. Das Staffelgeschoß kann ausnahmsweise als Vollgeschoß ausgebildet werden, sofern die festgesetzte GFZ eingehalten wird. Die Außenfassade des Staffelgeschosses muß umlaufend mindestens 1,50 m gegenüber der Außenfassade der darunter liegenden Vollgeschosse zurückbleiben. Dachgärten und Dachterrassen sind zulässig.

7. In den mit WA 2 (Geschoßwohnungsbau) gekennzeichneten Baugebieten sind Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

8. Ergänzend zu Punkt 3, 6 und 7 gilt: Bezugnehmend auf § 31 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen zu Ausbildung und Gestaltung der Staffelgeschosse und Dachbereiche gemacht werden, wenn für geschlossene Baugruppen andere qualitätvolle Entwurfslösungen vorgeschlagen und städtebaulich sinnvoll begründet werden.

9. entfällt

10.1 Im gesamten Baugebiet ist eine max. Sockelhöhe von 0,80 m zulässig, ausgenommen OK Erschließungsfläche (dem jeweiligen Haus zugeordneter Gehweg, Mischverkehrsfläche etc.) zu OKFF Erdgeschoß.

10.2 In den mit WA**** gekennzeichneten Baugebieten darf eine Traufhöhe von 6,75 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als äußerer Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes, maßgeblich.

11. Stellplätze und Garagen

Die Untersagung zur Herstellung von Stellplätzen ist in einer gesonderten Stellplatzsatzung geregelt.

11.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten (Einfamilienhausbereiche) ist der Stellplatznachweis grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Doppelhäusern sind Stellplätze in den seitlichen Abstandflächen als Carports oder Garagen anzuordnen. Bei Hausgruppen sind Stellplätze im Vorgartenbereich oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als integrierte Garage oder überdachte Gemeinschaftsanlage unterzubringen. Für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum zusätzlich 1 Stellplatz pro 5 Wohneinheiten herzustellen.

11.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschoßwohnungsbau) sind Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im übrigen ist die Herstellung privater Stellplätze unzulässig; der Nachweis erfolgt stattdessen im öffentlichen Straßenraum gem. der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2, Gievenbeck - Nünningweg/Gievenbecker Reihe/Ramertsweg. Besucherstellplätze für die Wohnnutzung (1 Stellplatz/5 Wohneinheiten) sind im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Besucherstellplätze für sonstige Nutzungen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen auf den privaten Grundstücken zulässig.

Tiefgaragen müssen bei einer max. Breite von 18 m in Längsrichtung unter den Gebäuden angeordnet werden. Die über den Hochbaugrundriß hinausragenden Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme möglicher Terrassen und Zugänge zu den Hofbereichen dauerhaft und fachmännisch zu begrünen.

11.3 Ausnahmsweise können zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücken hergestellt werden, wenn sich aufgrund der tatsächlichen Zahl der Wohneinheiten ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen ergibt, der nicht auf den festgesetzten Stellplatzflächen in den Baugebieten oder den öffentlichen Verkehrsflächen gedeckt werden kann.

11.4 In dem mit WA 1 *** gekennzeichneten Baugebiet ist zur Begrünung der Wände bzw. der Stützen von Garagen oder Carports entlang der Straße Mengeberg ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

12. Die Entwässerung im Plangebiet
Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt teilweise über ein differenziertes Mulden- und Rigolen-System. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die jeweiligen Baufelder die Art und Weise der Entwässerung festgelegt.

13. Erhaltung der Vegetation
Die nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken und sonstigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachmännisch zu pflegen. Ausfälle in der Bepflanzung sind durch standortgerechte, heimische Flurgehölze - auf der Obstwiese durch Obstbäume - zu ersetzen. Die Einbringung von Ziergehölzen, Ablagerungen, Versiegelungen, baulichen Anlagen etc. jeglicher Art ist untersagt.

14. Pflanzgebote

14.1 Die als Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind bei der Kennzeichnung
- A als Tilia cordata "Greenspire" (StU 18-20), Stadtlinde
- B als Carpinus betulus "Fastigiata" (StU 14-16), Pyramiden-Hainbuche

fachmännisch anzupflanzen. Die Bäume sind fachmännisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

14.2 Die mit einem Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit einer lockeren Laubgehölzbepflanzung (mindestens 50 % der Fläche sind zu bepflanzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

14.3 Die an Grundstücksgrenzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebote sind als geschnittene Hainbuchenhecke mit einer Höhe von mind. 1,20 m bis max. 2,00 m auszuführen. Die Hecken sind fachmännisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

15. Kinderspielplätze

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus sind gemäß § 9 (2) BauO NW bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Spielplätze zu schaffen. Die Spielplätze sind auf dem Baugrundstück oder als Gemeinschaftsanlage (§ 11 BauO NW) in unmittelbarer Nähe des Grundstückes anzulegen. Die Größe des nutzbaren Spielplatzes muß mindestens 25 qm, je Wohnung jedoch mindestens 5 qm, betragen. Der Spielplatz ist möglichst sonnig, windgeschützt und abseits von Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, anzulegen. 40 % bis 60 % der Spielplatzfläche ist als Sandspielfläche herzurichten. Je angefangene 50 qm ist mindestens ein geeignetes Spielgerät für Kleinkinder einzubringen.

16. Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten und sofern zulässig, mit Ausnahme des Stellplatzes, von jeglichen Versiegelungen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

17. entfällt

18. Einfriedungen

In den Gartenbereichen, die an den öffentlichen und privaten Straßenraum grenzen, sind Mauern sowie undurchsichtige Zäune aller Art, die über eine Höhe von 0,40 m hinausgehen, nicht zulässig.

Durchsichtige Zäune (Stabgitter-, Maschendraht-, Staketenzäune etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

19. Mülltonnen
Mülltonnen sind nur im Wohngebäude oder in festen Müllschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Raum zu errichten und einzugrünen oder in ein bauliches Abgrenzungselement so einzubeziehen sind, daß die Mülltonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

20. Lärmschutz

20.1 Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht mit zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 erfüllt werden.

20.2 Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,00 m Entfernung zur Baugrenze. Werden die Abstände bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden überschritten, ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich.

20.3 Für alle zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmspegelbereiche) wird empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Hinweise:

Grundwasserentnahme

Grundwasserentnahmen sind gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Eine Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Münster zu beantragen. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht regelt § 33 WHG (Gemeinbedarf).

Bodendenkmalfunde

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Aufteilung Verkehrsflächen

In der Planzeichnung ist die innere Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich dargestellt.

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Gievenbeck - Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg

in der Fassung der 2. Änderung

Blatt 1 (2 Blätter)

Maßstab 1: 1000

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

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 Bauordnung NW (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/ 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.

Der Rat der Stadt Münster hat am 27.06.2001 zu dem am 13.09.2000 aufgestellten Entwurf der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 42 GO NW durch den Rat der Stadt Münster am 27.06.2001 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 03.07.2001

(L. S.)

Tillmann Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 in der Fassung der 2. Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 06.07.01 in Kraft getreten.

Münster, 16.07.2001
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

(L. S.)

Schlüter
Dipl. Ing. Stadt. Vermessungsoberamtsrat

LEG

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH
44263 Dortmund, Karl-Harr-Straße 5, Tel.: 0231/4341-0

Blattschnitt geändert.

Vermessungs- und Katasteramt