



6. In den Bereichen zwischen Vennheideweg und Umgehungsbahn, in denen eingeschossige Bauweise (zwingend) festgesetzt ist und in denen aus Wasserschutzgründen die überbaubare Fläche so eingeschränkt ist, daß nur Doppelhäuser möglich sind, wird eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze um max. 3,00 m zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen, wenn aus konstruktiven und/oder gestalterischen Gründen aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück eine Grenzbebauung nicht möglich ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,70 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn im Bereich des Grundstücks liegen (§ 9 Abs. 2 BBauG).
- Die Höhenlage der Kellersohlenunterkante neuer Gebäude darf 60,70 m über NN nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 2 BBauG) Ausnahmen sind zulässig, wenn die Kellersohle und Kellerwände, soweit sie diese Höhe unterschreiten, wasserdicht ausgeführt werden. Das Grundwasser darf nicht mittels einer Dränage der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
- In den Wohngebäuden im Bereich zwischen Vennheideweg und Umgehungsbahn, für die 1 Vollgeschöß zwingend festgesetzt ist, sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- An den Gebäudefronten, an denen besondere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind für Schlafräume nur Fenster mit integrierter Lüftungseinrichtung zulässig. (§ 9 (1) Abs. 24 BBauG)

Hinweis:

"Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III der vorläufigen Anordnung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hiltrup/Geist vom 07.10.1985. Es ist zu erwarten, daß nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes eine neue Wasserschutzverordnung erlassen wird. Genehmigungs- und Verbotstatbestände, die sich auf die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auswirken, sind aus der jeweils geltenden Wasserschutzverordnung zu entnehmen."

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

- Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote oder rotbraune Verblender zu verwenden. Ausnahmen sind für besondere Bauteile oder Teilflächen zulässig.
- Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zwischen Vollgiebeln zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.
- Für Nebengebäude ist auch eine gegenüber der vorgeschriebenen Firstrichtung um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m niedriger liegt als die Hauptfirstlinie.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen seitlich von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein.
- Im Bereich der bestehenden Bebauung sind bei Umbauten und Erweiterungen zur Anpassung an die vorhandene Bebauung Abweichungen von den Gestaltungssetzungen als Ausnahme möglich.
- Die Grundstücke nördlich des Elsa-Brändström-Weges sind zur Bahn hin lückenlos, ohne Tür und Tor, einzufriedigen.

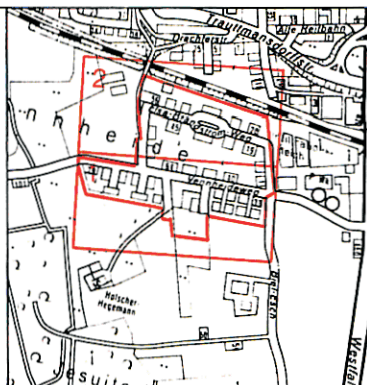
Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 25.02.1987 Änderungen beschlossen, wie sie im vorliegenden Plan durch grüne Eintragungen kenntlich gemacht sind.

Münster (Westf.), den 04.03. 1987
Jörg Twenhöven Oberbürgermeister
Theo Straßer Ratsherr
Weiherrmann Schriftführer

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:
Hinweis über die Einschnahme 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 Lewke

Stadt Münster

Gemarkung Münster
Flur 190, 191
Maßstab 1:500



Bebauungsplan Nr. 321

(2 Blätter) Blatt 1
Berg Fidel
(Vennheideweg/ Elsa-Brändström-Weg)

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), § 81 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 / SGV. NW. 232) und § 4 u. 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475 / SGV. NW. 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Zeichenerklärung
Bestandsangaben
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topograph. Umrisslinien
Nutzungsgrenze
Örtliche Geländehöhe über NN
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
62,9

Nachrichtliche Übernahmen
Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
Grenze der Wasserschutzzone
Fläche für Bahnanlagen
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III

Festsetzungen des Bebauungsplanes

gem. § 9 BBauG

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BBauG u. § 12, 17-21 BauNVO

WA Kleinsiedlungsgebiet
reines Wohngebiet
allgemeines Wohngebiet
besonderes Wohngebiet
Sondergebiet
Mischgebiet
Kerngebiet
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Zahl der Vollgeschosse
als Mindest- u. Höchstgrenze
1 zwingend
mit zugelassener Ausnahme
(siehe textliche Festsetzungen)
Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzungslinie

Für die städtebauliche Planung
Münster, den 10.04.86
Rupprecht
(Dipl.-Ing. Rupprecht)
Stadtbaudirektor

LS
Karliczek
(Dr. Karliczek)
Stadtbaudirektor

LS
Jörg Twenhöven
Oberbürgermeister

LS
Theo Straßer
Ratsherr

LS
Weiherrmann
Schriftführer

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) BBauG u. § 22 u. 23 BauNVO

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

Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BBauG
Kindergarten
Schule
Jugendheim
Altenheim
Kirche
Verkefährflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG
Straßenverkehrsflächen
Verkefährflächen beson-
derer Zweckbestimmung
Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsgrün
Ein- und Ausfahrtsverbot

LS
Münster, den 05.06.1986
Der Oberstadtdirektor
I.A.

LS
Schlüter
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Stadtbaudirektor

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG

Elektrizität
Grünflächen gem. § 9 (1) 10 BBauG
Örtliche Grünflächen
Private Grünflächen
Parkanlage
Dauerklingarten
Sportplatz
Spielplatz
Friedhof
Ballplatz
Wasserflächen gem. § 9 (1) 18 BBauG

LS
Münster, den 04.03.1987

Land- und forstwirtschaftliche Flächen gem. § 9 (1) 14 BBauG

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für die Forstwirtschaft
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BBauG
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) 25b BBauG
Einzelbäume

LS
Münster, den 04.03.1987

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG u. § 12 u. 14 BauNVO

St Stellplatz
Ga Ein- und Ausfahrt
Garage
Tiefgarage
Spielplatz
Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BBauG
Gemeinschaftsstellplatz
Gemeinschaftsgarage
Gemeinschaftstiefgarage
Gemeinschaftsspielplatz
Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
Mit Gehrechten (G) Fahrechten (F) Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger (A) der Erschließungsträger (E) der Öffentlichkeit (O) gem. § 9 (1) 21 BBauG

LS
Münster, den 22.06.1987
Der Regierungspräsident
I.A.

LS
Richter
Lfd. Regierungsbaudirektor

Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Stellplätze)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen (gem. § 9 (1) 24 BBauG)
***** Fenster der Schallschutzklasse 3
VDI - Richtlinie 2719

LS
Münster, den 13.07.1987
Der Oberstadtdirektor
I.A.

LS
Schlüter
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Stadtbaudirektor

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
Plangrundlage Stand:
28.5.1985