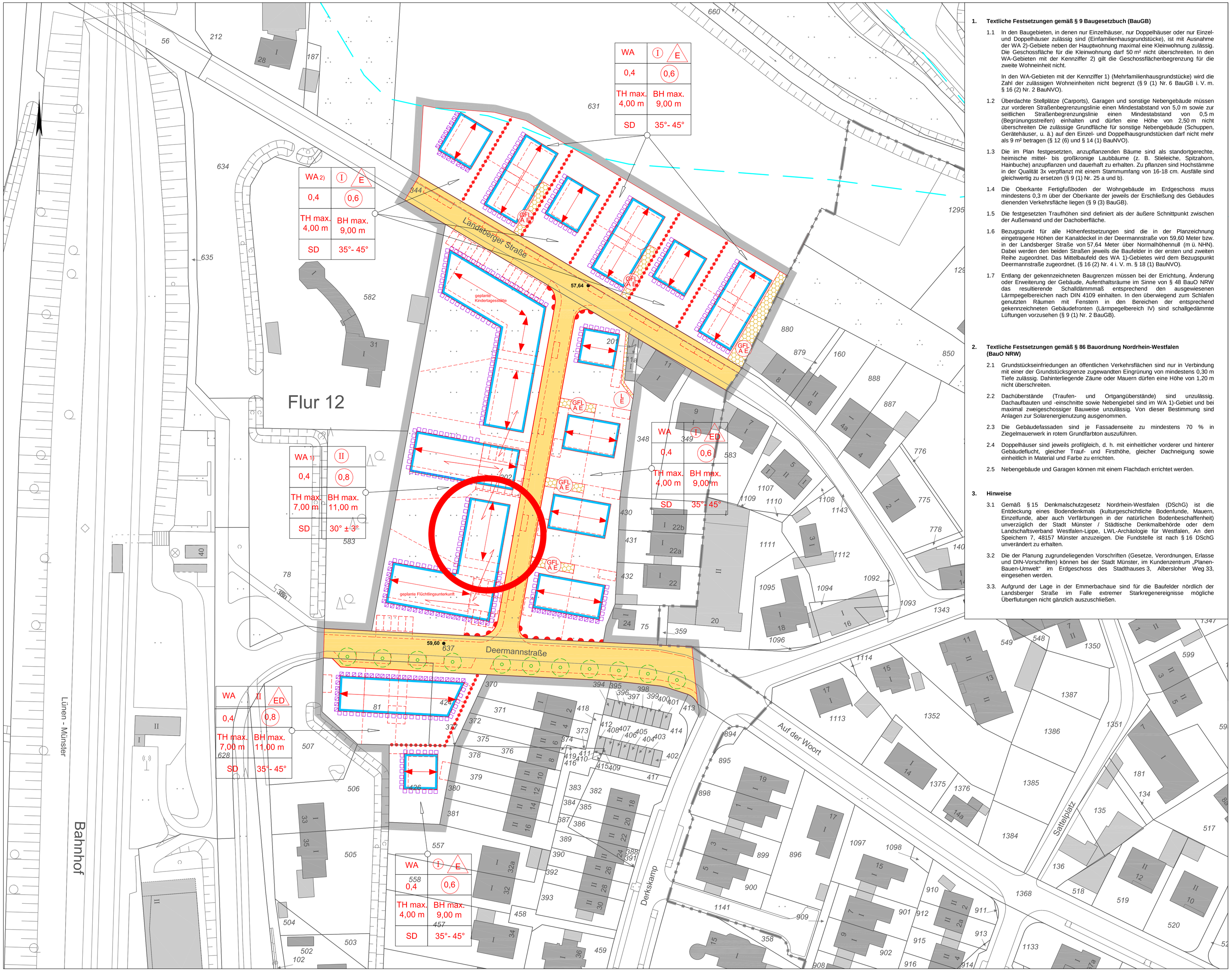


1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 In den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (Einfamilienhausgrundstücke), ist mit Ausnahme der WA 2)-Gebiete neben der Hauptwohnung maximal eine Kleinwohnung zulässig. Die Geschossfläche für die Kleinwohnung darf 50 m² nicht überschreiten. In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2) gilt die Geschossflächenbegrenzung für die zweite Wohneinheit nicht.

In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1) (Mehrfamilienhausgrundstücke) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO).

1.2 Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m sowie zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,5 m (Begrünungsstreifen) einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten Die zulässige Grundfläche für sonstige Nebengebäude (Schuppen, Gerätehäuser, u. ä.) auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken darf nicht mehr als 9 m² betragen (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

1.3 Die im Plan festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische mittel- bis großkronige Laubbäume (z. B. Stieleiche, Spitzahorn, Hainbuche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b).

1.4 Die Oberkante Fertigfußboden der Wohngebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB).

1.5 Die festgesetzten Traufhöhen sind definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachoberfläche.

1.6 Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung eingetragene Höhen der Kanaldeckel in der Deermannstraße von 59,60 Meter bzw. in der Landsberger Straße von 57,64 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Dabei werden den beiden Straßen jeweils die Baufelder in der ersten und zweiten Reihe zugeordnet. Das Mittelbaufeld des WA 1)-Gebietes wird dem Bezugspunkt Deermannstraße zugeordnet. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude, Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der entsprechend gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich IV) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mindestens 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.2 Dachüberstände (Traufen- und Ortgangüberstände) sind unzulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sowie Nebengiebel sind im WA 1)-Gebiet und bei maximal zweigeschossiger Bauweise unzulässig. Von dieser Bestimmung sind Anlagen zur Solarenergienutzung ausgenommen.

2.3 Die Gebäudefassaden sind je Fassadenseite zu mindestens 70 % in Ziegelmauerwerk in rotem Grundfarbton auszuführen.

2.4 Doppelhäuser sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

2.5 Nebengebäude und Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden.

3. Hinweise

3.1 Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

3.2 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Aufgrund der Lage in der Emmerbachaue sind für die Baufelder nördlich der Landsberger Straße im Falle extremer Starkregenereignisse mögliche Überflutungen nicht gänzlich auszuschließen.

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr. 510

Amelsbüren-

Landsberger Straße / Deermannstraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 – Grundflächenzahl

(0,6) – Geschossflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

1) – Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

TH max. 4,00 m – Traufhöhe, als Höchstmaß

BH max. 9,00 m – Bauhöhe, als Höchstmaß

Bauweise

E – nur Einzelhäuser zulässig

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauvorschriften

SD – Satteldach

30° ± 3° – Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich

Hauptfirstrichtung

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume (Standort vorgeschlagen)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

GFL A E – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Zuordnung von Stellplätzen

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Überschwemmungsgebietes Emmerbach

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Wohngebäude (Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

59,60 – Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

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 **02/2015**

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, **15.05.2015**

Tegtmeier (L.S.)

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am **06.05.2015** gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **8** vom **15.05.2015** bekannt gemacht.

Münster, **19.05.2015**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

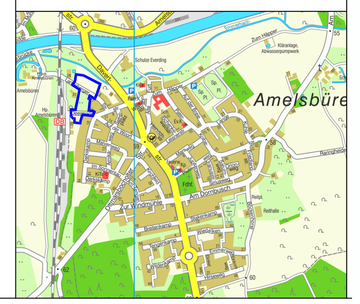
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13 a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am **16.09.2015** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **17.09.2015**

Markus Lewe (L.S.)

Oberbürgermeister — Schriftführer

Gemarkung: Amelsbüren
Flur: 12
Maßstab: 1:500



Standort Deermannstraße 24

Anlage 4