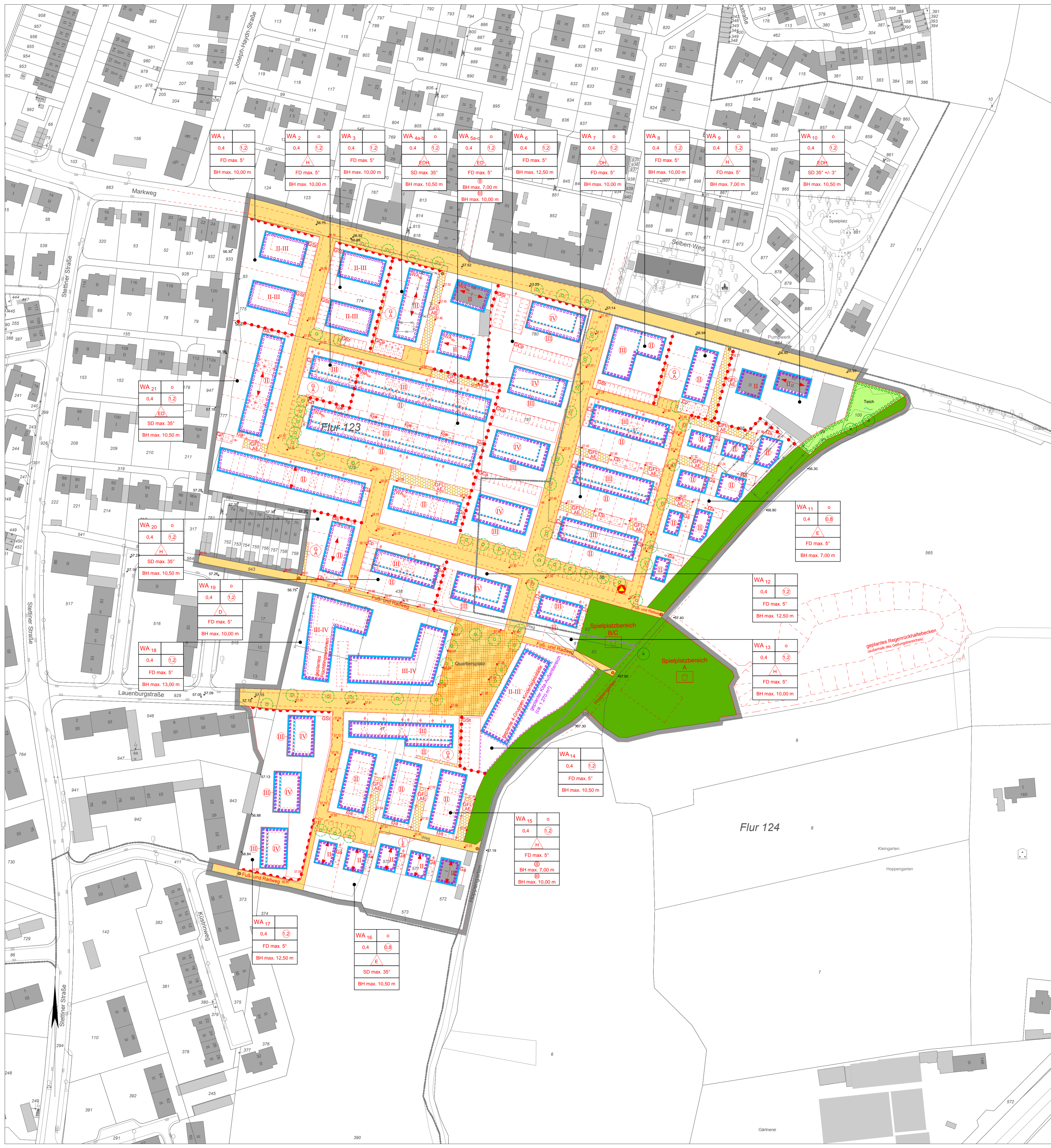


## 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- In den als Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>1</sub> - WA<sub>10</sub>) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- In den Baugebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub>, WA<sub>6</sub>, WA<sub>7</sub>, WA<sub>8</sub>, WA<sub>9</sub>, WA<sub>10</sub>, WA<sub>11</sub>, WA<sub>12</sub> sind die Nutzungen der Tabelle maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundfläche die Fläche des Baugrundes und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfäche gelogene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Wege, zulässigen Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammleranlagen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Im Baugbiet WA<sub>1</sub> darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenzahl inklusive Nebenanlagen von max. 0,6 des Baugrundstückes bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, soweit dort notwendige Stellplätze für WA<sub>1</sub> in einer Tiefgarage nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Sämtliche Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und/oder GFLAE - Fläche anzupassen. Die Gestaltung der Böschungskanten ist gemäß Ziffer 2.1 der gestalterischen Festsetzungen herzustellen (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB).
- Die Oberkante Erdgeschossertürlböden ist mindestens 0,30 m über Bezugspunkt anzulegen.  
Als Bezugspunkt der festgesetzten Erdgeschossertürlböden ist jeweils die Höhe der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte des gemeinsamen Grundstücks mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhen (NN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Im Plangebiet ist die zulässige Höhe bauliche Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Grund festzusetzen. Als BH max. gilt die oberste Kante des Fischdachs bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.  
Als Baumaterial für die Fassaden (BH max.) ist jeweils die Höhe der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhen (NN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellen (GS) nur in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen (Ga), Carports (Cp) und Gemeinschaftsraumanlagen (GR) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Cp) und offene, ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- In dem Baugbiet WA<sub>1</sub> und den den Baulichen WA<sub>1</sub>, zugeordneten Grundstücksflächen ist die Errichtung der baurechtlich notwendigen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor, in und bis 2,00 m seitlich von Carportanlagen der 3,00 m tiefe Bereich der Straßenbegrenzungslinie von baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 0,60 m Höhe freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub>, WA<sub>6</sub>, WA<sub>7</sub> und WA<sub>8</sub> zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).
- Außerhalb der durch Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Schutzschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie pro Grundstück eine Grundfläche von maximal 7,5 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise von maximal 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern, nicht überdecken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Laufflächen festgesetzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie GFLAE - Flächen hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition und Ausnahme siehe 2.2) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllanlagern und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig, dies gilt nicht für die Bauliche WA<sub>1</sub> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
- Die zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen können mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO).
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellanlagen zulässig, als allseitig geschlossene Nebenanlagen nur nach Maßgabe der Festsetzung 1.14 (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte private Grünfläche ist entweder als Wiesen- / Rasenfläche mit mindestens 3 mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen oder mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und / oder Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbänken, Schlaf- und Unterdeckenräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R.w.res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R.w.res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbänken und Unterdeckenräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R.w.res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R.w.res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbänken und Unterdeckenräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R.w.res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Ausnahmen von den Festsetzungen 1.18 - 1.20 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen / im Rahmen einer Einzelanweisung nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.  
Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- Böschungskanten**  
Zu angrenzenden tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgränze durch Betonterrasse, Natursteinabstufen oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.
- Vorgartenbereich**  
Der Vorgartenbereich ist, mit Ausnahme des Baufeldes WA<sub>1</sub>, definiert als die zwischen stadtseitigen standortgerechten Laugenhöhen bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.  
Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in bikurdürchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laugenhöhen zulässig. Die zulässige Höhe der bikurdürchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,50 m und die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt.  
In den südlichen Gartenseiten des Baufeldes WA<sub>1</sub> gilt vorstehender Absatz 2.
- Einfriedung**  
Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laugenhöhen bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.  
Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in bikurdürchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laugenhöhen zulässig. Die zulässige Höhe der bikurdürchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,50 m und die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m begrenzt.  
In den südlichen Gartenseiten des Baufeldes WA<sub>1</sub> gilt vorstehender Absatz 2.
- Blickdiele, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune)** sind ausschließlich zweiseitige Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossertürlböden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.
- Dachformen und Dachneigung**  
In allen Baugebieten sind entsprechend der berechneten Festsetzung im Bebauungsplan für den Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.  
Baukörper mit Flachdach sind mit einer umlaufenden Attika und ohne sichtbare Neigung auszuführen.
- Fassadenmaterial und -farbe**  
Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergewölbe können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.
- Dachbegrenzung**  
Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrenzungen auf den Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen allgemein zulässig.
- Solarpaneele, Photovoltaikanlagen**  
Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.
- Anlagen für Abfallbehälter**  
Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche - mit Sträuchern oder Hecken zu umfassen oder mit Kleierpflanzen einzuräumen.
- Herstellung einheitlicher Bauanlagen**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe sowie in gleichem Dach- und Fassadenmaterial und Farbe auszuführen.
- Aneinander gebauten Garagen und Carports sind in Bauform sowie Bauhöhe gleich auszuführen.**



## Bebauungsplan Nr. 569 Südlich Markweg

### Zeichenerklärung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 1-21 Kennziffer der allgemeinen Wohngebiete
- WA<sub>10</sub> Allgemeines Wohngebiet mit besonderen Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen)

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II, III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II, III, IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- BHmax, 10,00 m Bauhöhe, als Höchstmaß

**Bauweise**

- offene Bauweise
- Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), Hausgruppen (H) zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Überbaubare Grundstücksflächen**

- Baugrenze
- Abgrenzung von Geschossigkeiten

**Bauvorschriften**

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- max. 35° Dachneigung, Höchstgrenze
- 35° + 3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- Hauptstrichung

**Verkehr**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Ver- und Entsorgung**

- Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Abfall

**Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Spielplatz
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum (Standort vorgeschlagen)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Baum

**Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

- Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp)
- Flächen für Gemeinschaftsstellen (GS), Gemeinschaftsraumportale (GR), Gemeinschaftsraumportale (GR)
- Mit Gehwegen (G), Fahrwegen (F), Leitungsrechten (L), zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A), der Erschließungsanlagen (E)
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung)
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung)

**Hinweise**

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Farbmarken, Grundstücke)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, Garagen/Carports mit Nebenanlagen)
- nachrichtliche Darstellung Regenschaltbecken (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Kfz-Außenbereich)
- Vorgeschlagene Zu- und Abfahrt
- Sperrenflur
- Verkehrsberuhigung / Quartiersplatz
- Geländehöhe/Kanaldeckelhöhe, Bestand in m über NN
- geplante Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsflächen in m über NN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 332), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1549)
- 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
- 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsverstoßes gerichtlich verfolgt.  
Planungdatum: Stand 02/2015

Der Rat der Stadt Münster hat am \_\_\_\_\_ zu dem vom 19.12.2016 bis zum 19.01.2017 erneut öffentlich ausgetragenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 569 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planung wieder gegeben werden.  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 5 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Münster, \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Münster, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
im Auftrag

**Gemarkung:** Münster  
**Flur:** 123, 124  
**Maßstab:** 1:1000

**STADT MÜNSTER**  
Amt für Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
Verkehrsplanning

**Bebauungsplan Nr. 569 Südlich Markweg**

