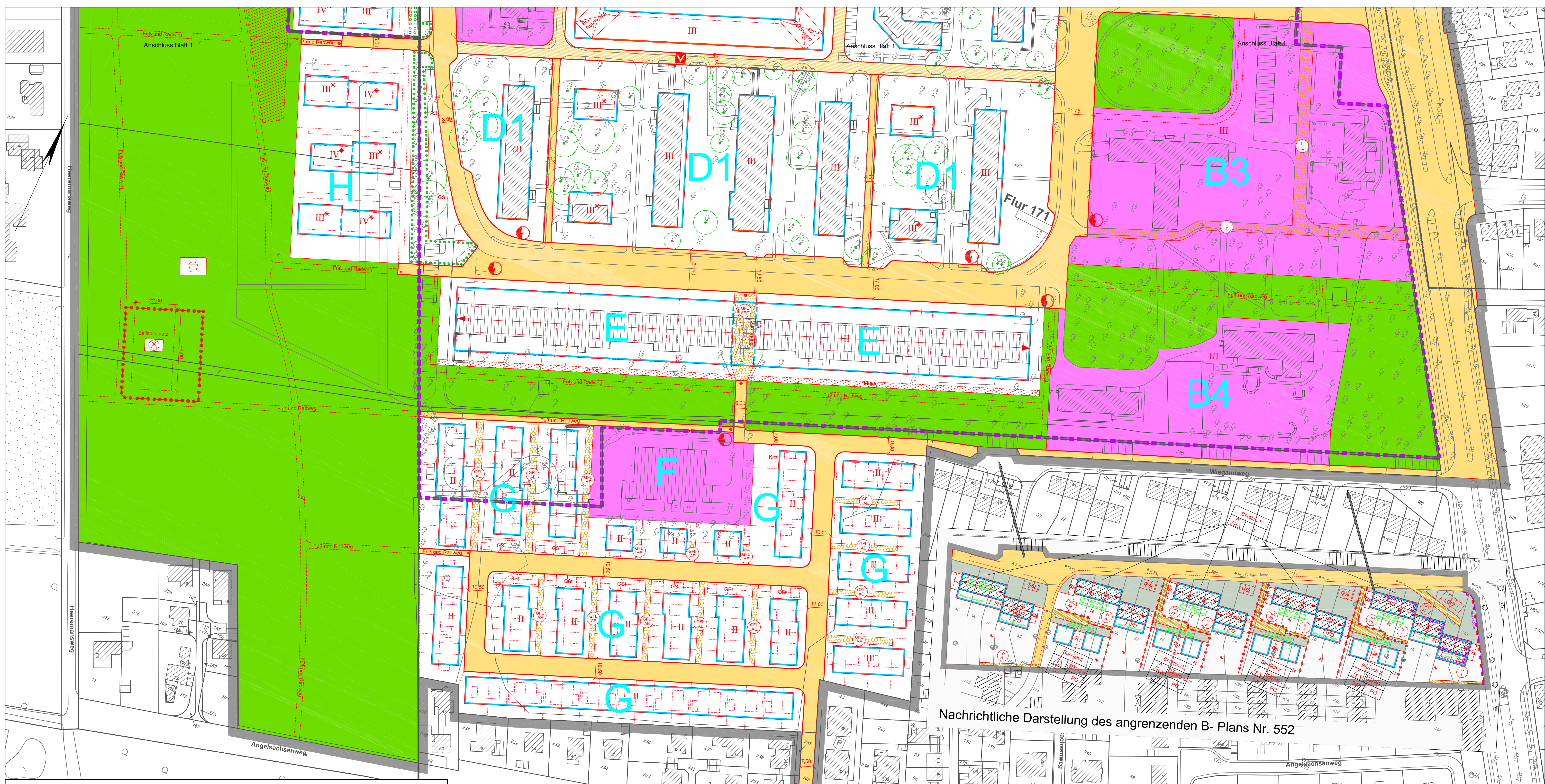


# Bebauungsplan Nr. 582

## Zeichenerklärung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung
  - V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - V\* Zahl der Geschosse, siehe Tf II Pkt. 1.)
- Bauweise
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Geschäftsabgrenzung
- Bauvorschriften
  - Hauptfahrsrichtung
- Gemeinbedarf
  - Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung, siehe Festsetzungstabelle)
- Verkehr
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Umweltort)
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsbenutzter Bereich
  - Verkehrsgürtel
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ver- und Entsorgung
  - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abagerungen
  - Elektrizität (Trafostation, Standort vorgeschlagen)
  - Fernwärme (Übergebarung)
- Grünflächen
  - private Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - Spielfeld
  - Ballspielfeld
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Bäume
- Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Sti Flächen für Stellplätze
  - GSti Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
  - Mit Gehwegen G, Fahrradwegen F, Leitungsgraben L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit O
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
  - Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
  - Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
  - Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
- Nachrichtliche Übernahme
  - Umgrenzung von Anlagen und Bereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalschutzliche Erläuterung nach § 9 DSchG erforderlich)
- Hinweise
  - Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrrad-, Grundstücke, Gebäude)
  - Sperrfahrt
  - Entwässerungsmägen
  - Bushaltestelle
  - Durchgang
- Bestandsangaben
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Topografische Umrisslinie
  - Baum
  - Wohngebäude öffentliches Gebäude (Hausnummer und Geschosshöhe)
  - Wirtschaftsgebäude / Nebenanlagen



Nachrichtliche Darstellung des angrenzenden B- Plans Nr. 552

**1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Vergnügungszonen und Tankstellen sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 1) BauGB.

1.2. Wohnzonen sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

1.3. Einzelhandelsbetriebe sind wie folgt zulässig: Verkaufsstellen bis max. 2000 qm Verkaufsfläche (VVF), Diskounter bis max. 1200 qm VVF, Drogeriemärkte bis max. 800 qm VVF, Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten sind bis zu einer Größe von max. 300 qm VVF zulässig (§ 9 (1) Nr. 3) BauGB.

2. Vergnügungszonen, Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind außer im Baugelb III unzulässig (§ 9 (1) Nr. 3) BauGB.

3. Allgemeine Wohngebiete (C, D1, D2, E, G, H) sind unzulässig. Nichtwohngebiete (Bauzweckbestimmungen) sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4) BauGB.

**II. Maß der baulichen Nutzung**

1. Als zulässige Grundfläche wird im zentralen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 5) BauGB.

2. Innerhalb der mit \* gekennzeichneten Baufelder sind über die festgesetzte Zahl der Geschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nichtwohngebiete zulässig) zulässig (§ 9 (1) Nr. 6) BauGB.

**III. Nebenanlagen und Stellplätze**

1. In den Baugelben C, E und G sind Nebenanlagen in den Vorgärten mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter und Fernwärmebehälter nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 7) BauGB.

2. In den Baugelben C, D1, D2, E, H ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4) BauGB.

3. Die Errichtung von Tiefgaragen (TGA) in den Baugelben A, B, C, D2, E, H ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4) BauGB.

4. Die Flächen oberhalb der TGA, die sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden, mit Bäumen in mind. 0,30 m Höhe zu bepflanzen und zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

**IV. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz/Regenrunn**

1. In den Baugelben C und E ist das auf den ersten Grundstücken erforderte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten, als Oberflächenwasser zu nutzen oder professionell abzuführen. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 5 l/s betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine geotechnische Absicherung in andere Flächen geschieht (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

2. Die Oberkante der Rohboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung (§ 9 Abs. 3 BauGB).

3. Erdbebenzonen dürfen nicht mit Tiefgaragen verbunden werden (§ 9 (1) Nr. 10) BauGB.

**V. Immissionsschutz**

1. An den Baugelben mit den in den Bebauungsplänen festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen die Erfordernisse der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) erfüllt werden (§ 9 DSchG BImSchV).

**II. Hinweise**

1. In den überbauten zum Schließen genutzten Räumen innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen III (LPB III) bis VI (LPB VI) festgesetzten Baugrenzen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

2. An der nördlichen, südlichen und östlichen Fassadenseite sind innerhalb der Gemeindeflächen B3 dem Abwasser Weg an nächstgelegenen Bestandsgebäude mit unzulässiger Erweiterung, Änderung oder Nachzustellung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

3. An der nördlichen, südlichen und östlichen Fassadenseite sind innerhalb der Gemeindeflächen B3 dem Abwasser Weg an nächstgelegenen Bestandsgebäude mit unzulässiger Erweiterung, Änderung oder Nachzustellung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

**VI. Begründung**

1. Die Gemeindeflächen (GS) im Baugelb G sind mit Hecken einzuräumen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

2. Auf den festgesetzten GS-Flächen dürfen die Baugelben C und westlich des Baugelbens D sowie auf den festgesetzten GS-Flächen A1 bzw. A2 in der Stadtfläche ein hochstammiges, großkroniger Laubbau in unregelmäßiger, dichter, zusammenhängender, schichtförmiger Beschaffenheit zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationshöhe von mindestens 4,00 m vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

3. Flach- und Publiker sind vollständig extern zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

4. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschneiden, beschnitten oder beschnitten werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z.B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ergänzen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

**D. Kennzeichnungen gem. § 9 (9) BauGB**

1. Der gesamte Planbereich ist als Altstadtkern zu bezeichnen (im Sinne des § 9 (9) Nr. 3) BauGB gekennzeichnet (der Bereich entspricht der Parageländezone).

**E. Hinweise**

1. Einzelnahme in Vorschriften: Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Muster, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelts“ im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

2. Denkmalschutz: Die Entdeckung von Bodendenkmalen (kulturschichtliche Bodendenkmäler, Mauern, Einzelbauten, aber auch Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unzulässig. Die Stadt Münster/Datenschutz-Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (WL) Anträge für Westfalen, Münster anzulegen (§ 10 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 10 DSchG).

3. Kompromiss: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenbeseitigungsbereich. Daher ist das Gelände vor Beginn bodenreife Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück eine ausreichend dimensionierte Verankerungslage errichtet wird.

4. Anreicherung: Bei der Geländebereinigung in den Baugelben B3, B4 und E ist darauf zu achten, die vorhandenen Baubestandteile sowie wie möglich zu erhalten. Bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen sind Bauzustandlagen zu berücksichtigen. Außerdem sind die Verankerung eine ökologische Maßnahmenregelung durchzuführen.

5. Nutzungszonen Sportplätze: Der Sportbereich in der Sporthalle muss bis 21.30 Uhr beendet sein bzw. der Platz bis 22.00 Uhr geputzt sein.

6. Nachweise zum Baurecht: Alle anwesenheitsrechtlichen Nachweise zur Haus- und Grundstücksvermessung sind zusammen mit dem Baugrund einreichen.

**B. Festsetzungen gemäß § 88 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

1. Werbeanlagen sind nur in den Baugelben A1, A2, B1 und B2 zulässig.

2. Werbeanlagen sind nur in den Baugelben A1, A2, B1 und B2 zulässig.

- mit wechsellichtem (Blickwechsel) / bewegtem (aufrechtem) Licht,
- die mehr als 1,0 m über die Fassadenkante ausragen,
- die oberhalb der Geländekante oder auf Vorständen angebracht werden,
- die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten.

3. Flächenbegrünung (Pflanzungen, Farnen, Schilder) dürfen eine Höhe von 5,50 m und eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB.

**C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (8) BauGB**

1. Die ehemalige Luftschiffhalle (Yorkzeile) ist mit Datum vom 12.06.2014 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Die Umgestaltung bzw. die Nutzung des Gebäudes ist im Plan durch einen violetten Farbstreifen (geschützt) gekennzeichnet.

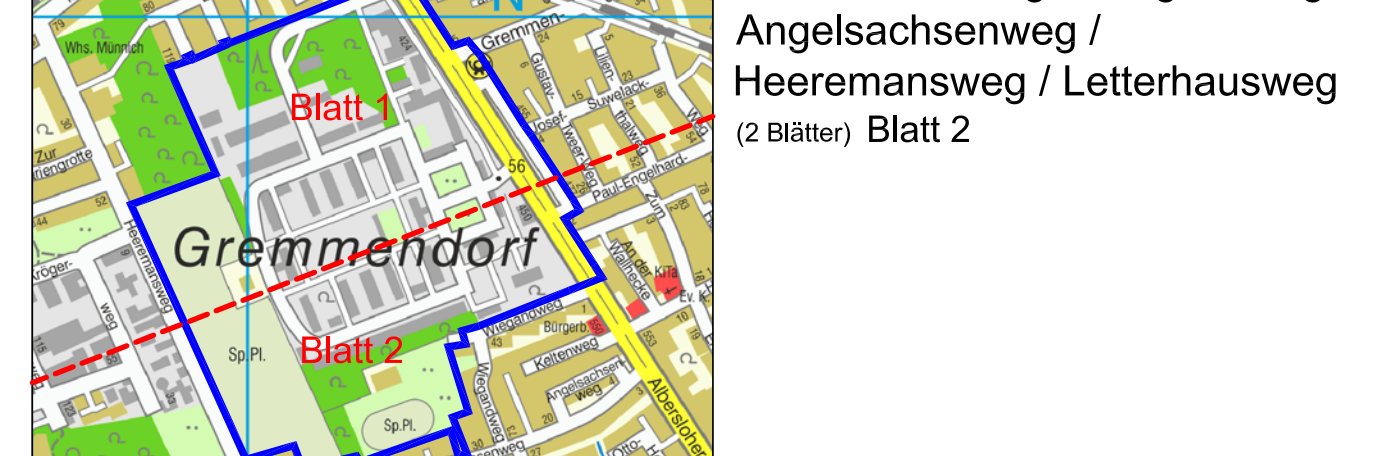
2. Bewegungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereichs sind nur mit Zustimmung der Untere Denkmalschutzbehörde (Erläuterungsbuch gem. § 9 DSchG NRW).

### Festsetzungstabelle

Quartier	Nutzungsart/ (Zweckbestimmung)	Dachform
B3	Gemeinbedarf (Schule + Kita)	-
B4	Gemeinbedarf (Bürgerhaus / Kita + Jugendhilfeeinrichtung)	-
D1	WA (Allgemeine Wohngebiete)	Pultdach/Satteldach
E	WA (Allgemeine Wohngebiete)	Pultdach/Satteldach
F	Gemeinbedarf (Sportliche Einrichtung)	-
G	WA (Allgemeine Wohngebiete)	Flachdach
H	WA (Allgemeine Wohngebiete)	Flachdach

Gemarkung: Angeltmodde Flur 4  
 Gemarkung: Münster Flur 169, 170, 171, 172, 176

Maßstab: 1:1000



## Bebauungsplan Nr. 582

Gremmendorf - York-Quartier  
 Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg (2 Blätter) Blatt 2

Entwurf zur Offenlegung