



- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1.1 Anbauten  
 Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Anbaubereiche kann je Hauptbaukörper ein eingeschossiger Anbau mit der Dachform Flachdach zugelassen werden. Die Grundfläche des Anbaus darf maximal 25,0 m<sup>2</sup> betragen. Die Unterkante des Anbaus darf die Unterkante des Erdgeschosses des Hauptbaukörpers nicht überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (3) 1 BauGB).
- 1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr  
 1.2.1 In den zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen – einschließlich Fahrradstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter – nicht zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNBVO).  
 1.2.2 Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 20,0 m<sup>2</sup> je Grundstück, die Höhe maximal 2,2 m betragen (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNBVO).  
 1.2.3 Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen (Ga) als Garagen oder offene, ebenerdige Stellplätze zulässig und dürfen eine Länge von 6,0 m und eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Je Hauptbaukörper ist nur eine Garage oder ein offener, ebenerdiger Stellplatz zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNBVO).
- 1.3 Baumerhalt  
 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).
- 1.4 Immissionsschutz  
 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schallschutzniveau entsprechend den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LP III und IV gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schalldämmende Lüfter vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
- 2.1 Vorgärten und Einfriedigungen  
 2.1.1 Die zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen als Rasenflächen zu erhalten bzw. anzulegen. In den Vorgartenbereichen sind keine Einfriedigungen zulässig (§ 86 (1) 4 und 5 BauO NRW).  
 2.1.2 Einfriedigungen auf Flächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen und der festgesetzten Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL-AE) und nicht den Vorgartenbereichen zugewandt sind, sind in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Solche Hecken können auch mit blickdurchlässigen Einfriedigungen in gleicher Höhe kombiniert werden (§ 86 (1) 5 BauO NRW).  
 2.1.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauer, Holzzaun) sind nur im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich im Sinne des § 48 BauO NRW unmittelbar im Anschluss eines Doppel- oder Reihenhauses zulässig. Die Sichtschutzanlage darf eine Gesamtlänge von 3,0 m und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten (§ 86 (1) 5 BauO NRW).
- 3 Hinweise  
 3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften  
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum "Planen - Bauen - Umwelt" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.2 Baudenkmal  
 Die ehem. Siedlung für britische Offiziere am Angelsachsenweg ist mit ihren innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäuden mit allen Bestandteilen (Garagen, Gärten, Straßen- und Wegeführungen, die Straßenbeleuchtung und Trafostationen) aus der Zeit zwischen 1951 und 1955 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Bauarbeiten zu beseitigen, zu verändern, an einen anderen Ort zu verbringen oder die bisherige Nutzung zu ändern, bedarf nach § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. In allen Fällen muss ein Antrag gestellt werden.
- 3.3 Bodendenkmale  
 Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelteile aber auch Verfablungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverzüglich zu erhalten.
- 3.4 Kampfmittel  
 Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Eine Bescheinigung auf Kampfmittelfreiheit ist vor Beginn der Bauarbeiten dem Bauvertragspartner vorzulegen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.
- 3.5 Altlasten  
 Für den Planbereich sind keine Altlast- / Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.
- 3.6 Artenschutz  
 Aus Gründen des Artenschutzes sind Gehölznahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. im Herbst / Winter zwischen Oktober und Februar des Folgejahres durchzuführen. Bei Sanierungen, Um- und Ausbauten der vorhandenen Gebäude sind die Brutzeiten gebäudeartiger Arten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 3.7 Entwässerung  
 Es wird empfohlen, die Dachflächen der Anbauten und neu errichteter Garagen vollflächig mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen sowie bei neuen privaten Zuwegungen, Zufahrten und offenen, ebenerdigen Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien (z.B. Porenpflaster, offenerflurige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu verwenden.

# Bebauungsplan Nr. 553

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Maß der baulichen Nutzung  
 0,25 Grundflächenzahl
- Überbaubare Grundstücksflächen  
 Baugrenze
- Verkehr  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsflächen
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Bäume
- Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Ga Flächen für Garagen
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen  
 Lärmpegelbereich III nach DIN 4109  
 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- Sonstige Festsetzungen  
 Vorgartenbereich, Ausschluss von Einfriedigungen (siehe textliche Festsetzungen 1.2.1 und 2.1.1)
- Nachrichtliche Übernahme  
 Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG, siehe textliche Festsetzungen 3.2)
- Hinweise  
 Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücke)  
 Anbaubereiche (siehe textliche Festsetzungen 1.1)

- ### Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Topografische Umrisslinie
  - Baum
  - Öffentliche Gebäude
  - Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
  - Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:  
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)  
 • Bauordnungsverordnung (BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037)  
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2004 (GV. NRW. S. 266), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)  
 • 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsschutzes gerichtlich verfolgt.  
 Plangrundlage Stand 08/2017

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt:  Münster: _____  Dipl.-Ing. Tegtmier Lfd. Städt. Vermessungsdezernat	Für die städtebauliche Planung:  Münster: _____  Dipl.-Ing. Denstorf Stadtbaudirektor
Der Rat der Stadt Münster hat am <b>07.11.2012</b> gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. <b>21</b> vom <b>18.12.2012</b> bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengliegend.
Münster: _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag	Münster: _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.
Münster: _____ Oberbürgermeister	Münster: _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: Münster / Hiltrup  
 Flur: 171 / 25  
 Maßstab: 1:1000

