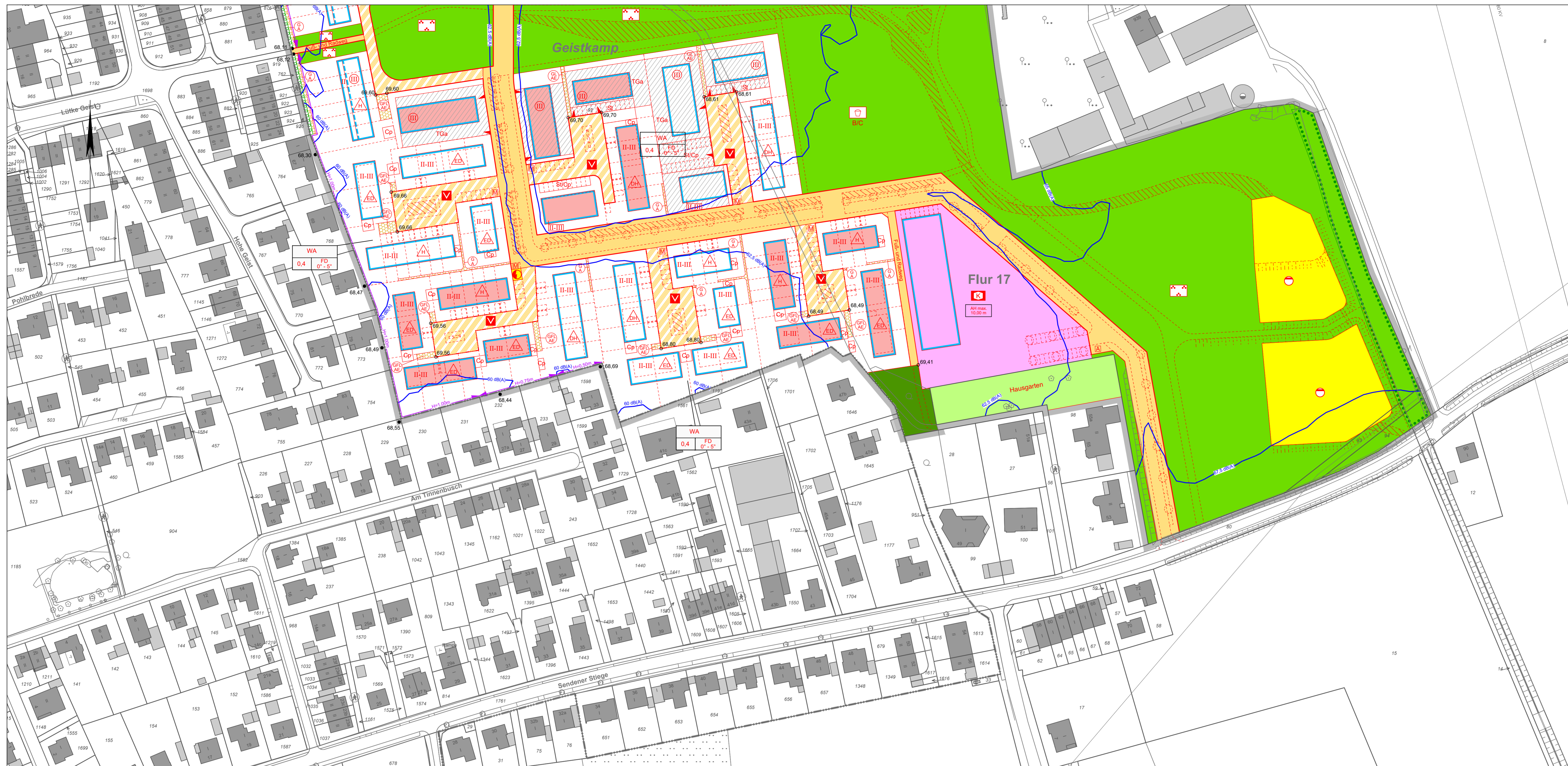


Bebauungsplan Nr. 572



Zeichenerklärung

Setzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- AH max. 10,00 m Attikahöhe, als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 1.4.1)

Bauweise

- EH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EH+ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- HA nur Hausgruppen zulässig
- U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- B Baugrenze
- G Geschossabgrenzung

Bauvorschriften

- FD Flachdach
- 0° - 5° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
- F Fassadenmaterial beiger Klinker und Putz
- R Fassadenmaterial roter Klinker (siehe textl. Festsetzungen)

Gemeinbedarf

- F Flächen für den Gemeinbedarf
- S Schule
- F Feuerwehr
- K Kindertagesstätte

Sport- und Spielanlagen

- BSP Flächen für Sport- und Spielanlagen
- BSP Ballspielfläche

Verkehr

- SB Straßenbegrenzungslinie
- SBV Straßenverkehrsflächen
- VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- VBV Verkehrsbenutzter Bereich
- VBV Verkehrsgrün
- VBV Einfahrtsbereich

Ver- und Entsorgung

- EL Elektrizität
- P Pumpstation
- AW Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- F Fernwärme

Grünflächen

- Gr private Grünflächen
- Gr öffentliche Grünflächen
- PA Parkanlage
- SP Spielplatz
- LA Landwirtschaft, Wald
- FL Flächen für Wald
- AP Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ER Umgrünung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ERH Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- ERH Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- ST Flächen für Stellplätze
- CP Flächen für Carports
- TG Flächen für Tiefgaragen
- MG Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E
- BS Böschungskante (und ihre Höhe) an der Grundstücksgrenze (siehe textliche Festsetzungen)
- MA Maßgebliche Außenlärmpegel (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- VB vorgeschlagene Abgrenzung (Geläutete Flächen, Grundstücke, Gebäude, Bäume)
- VB vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- VB Entwässerungsfunktion
- VB vorgeschlagener Müllsammelplatz
- VB vorgeschlagener Standort für Abfallcontainer
- VB Verknüpfungshaken

Hinweise

Bestandangaben

- FG Fluggrenze
- FG Grundstücksgrenze
- FG Topografische Umrisslinie
- B Baum
- OG Öffentliche Gebäude
- WG Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- WG Wirtschaftsgebäude
- GH Bestandshöhen (Meter über Normalhöhenruhr)
- GH Bestuhöhhen (Meter über Normalhöhenruhr)

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.
 - In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Ausnahmsweise kann eine GRZ von Reihemittelhäusern bis zu 0,5 zugelassen werden, um die geforderte profügliche Errichtung mit den Nachbarhäusern einzuhalten. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
 - Tiefgaragen sind bei der Berechnung der Grundflächen einbezuhlen. Durch sie bedingt darf die GRZ jedoch bis zu 0,8 betragen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Bei der Berechnung der Grundflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, nicht mitzurechnen. (§ 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen ist im Erdgeschoss ausnahmsweise durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rettenungsbalkone für Kindergärten dürfen ausnahmsweise über die Baugrenze hinausragen.
 - Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**
 - Für die Gebäude ist als maximale Attikahöhe (AH max.) als oberste Attikakante des Flachdachs
 - bei einem Geschoss 4,00 m
 - bei zwei Geschossen 7,00 m
 - bei drei Geschossen 10,00 m
bezogen auf die zugrundeliegenden Wohnhol-Erschließungshöhen (Bezugshöhen) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch bis zu 1,0 m hohe Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind zu allen Seiten um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Bei den II- bis III-geschoss festgesetzten Gebäuden darf das dritte Geschoss maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
 - Nebenanlagen, ruhender Verkehr**
 - Tiefgaragen sind nur in den mit „TG“ gekennzeichneten Flächen, überdachte Stellplätze (Carports) nur in den mit „CP“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den Vorgartenbereichen (zwischen den benachbarten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze) sowie im seitlichen Bauwuch zulässig. Ansonsten sind Stellplätze nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 - Zwischen grenznaher errichteter Hausgruppen und Doppelhäuser sind profüglich zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheneindeckung zu gestalten.
- Architektonische Einheitlichkeit, Material- und Farbgebung**

Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder können auch in den Vorgärten platziert werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Versiegelung / Freiflächen / Begrünung**
 - In den Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkröniger oder großkröniger Laubbau mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Stellplätze sind zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzuräumen (z.B. Haibuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).
 - Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen für Müllbehälter und notwendigen Wege (Hausgänge) unversiegelt anzulegen, grünflächen zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Steinrichtungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für TG-Zufahrten, sofern eine Pflasterung aus technischen Gründen nicht möglich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flachdächer (auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) sind vollständig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- Schall-Immissionen**
 - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1: "Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
 - Ausnahmsweise kann von den getrennten Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
 - Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurlaubungspegeln <45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterabhängigen Lüftung (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme) auszustatten.
- Böschungskanten**

Zu angrenzenden, tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhenunterschiede an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch eine Stützband (bzw. aus Betonelementen) mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe auszugleichen. Sie ergibt sich aus der linearen Interpolation mit den beiden benachbarten, an der gemeinsamen Grenze in der Planzeichnung eingezeichneten Bestands-Höhenangaben über Normalhöhenruhr (NHV). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Fassadenfarben rot/rotbraun - RAL CLASSIC

- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3003 Rubinrot
- RAL 3005 Weinrot
- RAL 3009 Oxidrot
- RAL 3011 Braunrot
- RAL 3013 Tomatenrot
- RAL 3016 Korallenrot
- RAL 3031 Orientrot
- RAL 3032 Perlrubinrot
- RAL 3033 Peirosa

Fassadenfarben beige - RAL CLASSIC

- RAL 1000 Grünbeige
- RAL 1001 Beige
- RAL 1002 Sandgelb
- RAL 1013 Perlweiß
- RAL 1014 Eifenbein
- RAL 1015 Hellfeinbein
- RAL 9001 Cremeweiß

Den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 479, Flur 21, Gemarkung St. Mauritz („südlich Hurlenrose“, außerhalb des Plangebiets) zugeordnet.

Zur Inanspruchnahme einer (Teil-)Waldfläche an der Weseler Straße für die von Norden heranzuführende Hauptzufahrts-Trasse erfolgt ersatzweise eine Entstaufung auf einer 4.333 m² großen Teilfläche des städtischen Flurstücks 91, Flur 12, Gemarkung Nieberg.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF)

Der Umweltbericht trifft Vorgaben zu CEF-Maßnahmen, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch die Stadt zu gewährleisten sind.

Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelzufunde, aber auch Verfabungen in der natürlichen Bodenschichten und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

Kampfmittel

Zu einem Verdacht auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

Alle

Allein sind nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zu erhalten.

Hochspannungleitung

Auf die bereits grundbuchrechtlich gesicherten Einschränkungen im Schutzstreifen unter der Hochspannungleitung (Unzulässigkeit von Gebäuden, Beschränkung der Wuchshöhe von Bäumen und Sträuchern) wird hingewiesen.

Erdgas-Fernleitung

Auf die bereits grundbuchrechtlich gesicherten Einschränkungen im Schutzstreifen über der Erdgasfernleitung wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 218), ber. S. 304a)

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ zu dem vom 02.06.2020 bis 17.07.2020 öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 572 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden. Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Münster 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 gesetzt.

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Binnhefte

Gemarkung: Albachten
Flur: 13, 17
Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan Nr. 572

Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Heide Geist

Blatt 2 von 2