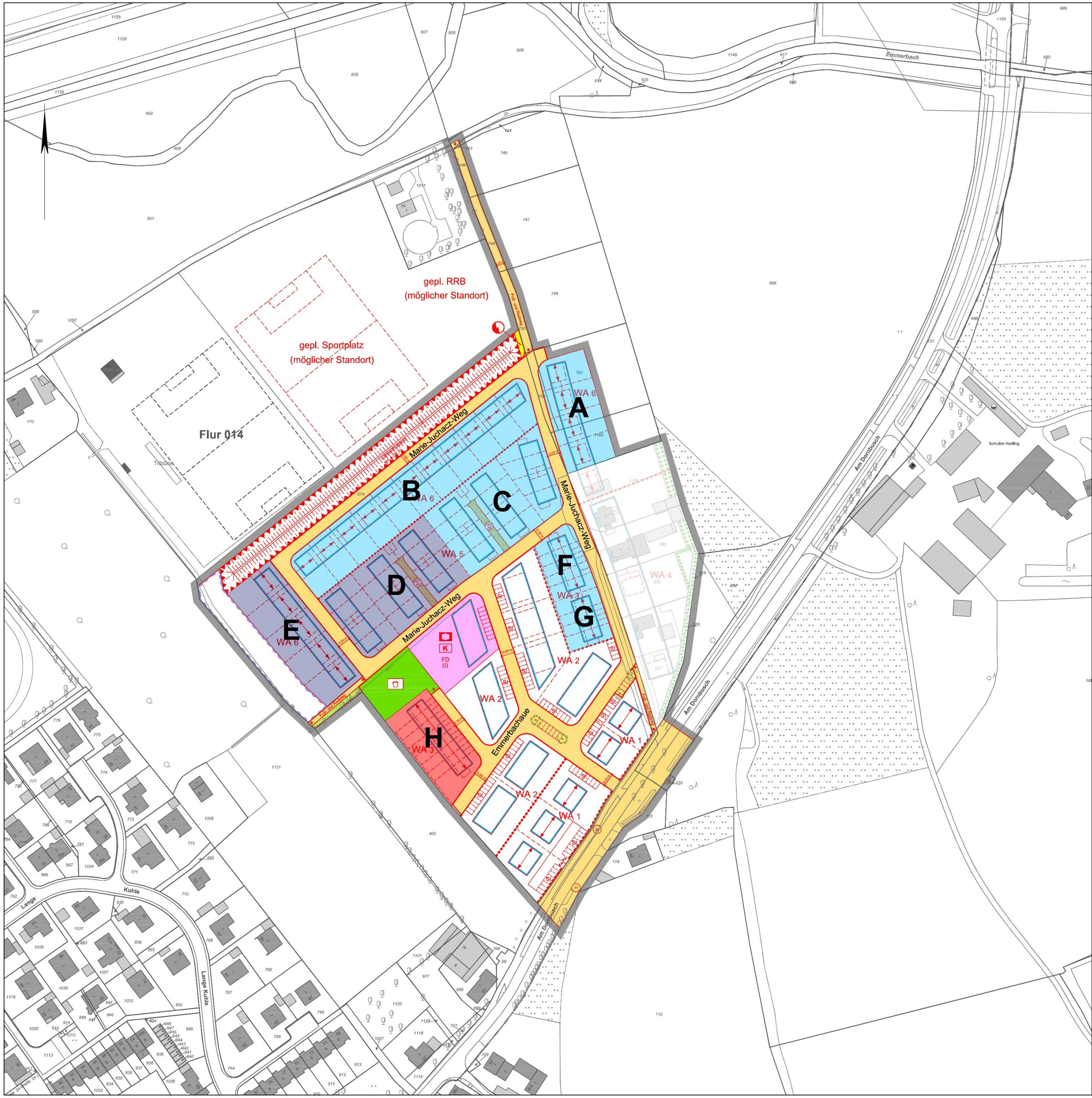
Anlage

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 578



1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Außer in den WA-Gebieten mit den Kennziffern 1 und 2, die für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, ist neben der Hauptwohnung zusätzlich eine Kleinwohnung zulässig (max. 2 Wohneinheiten), wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der erforderliche, zusätzliche Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

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

1.3 Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude (ausgenommen Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern) müssen zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m sowie (bei Eckgrundstücken) zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,5 m (Begrünungsstreifen) einhalten und dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

1.4 Auf den Baugrundstücken in den WA-Gebieten mit den Kennziffern 1 und 2 (Mehrfamilienhausbebauung) sind außer in Tiefgaragen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auf den mit „St" festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Ausnahmen können gestattet werden, wenn das städtebauliche Grundkonzept nicht beeinträchtigt wird und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Flächen sind mit einer mind. 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Je sechs ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.5 Für die fünf überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar nordwestlich der Straße „Am Dornbusch" (WA 1-Gebiet) gilt folgende Festsetzung: Für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Öffnungen, die zur Straße „Am Dornbusch" ausgerichtet sind, sind Fenster mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.6 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnen zulässig (§ 31 (1) BauGB).

1.7 In den WA-Gebieten mit den Kennziffern 3, 5 und 6 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen zur Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 31 (1) BauGB).

1.8 Flachdächer von Hauptbaukörpern sind vollständig extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind zugelassen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.9 Die festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist vollständig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.10 Bäume und Sträucher, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche) zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

1.11 Folgende Flächen außerhalb des Plangebiets übernehmen Ausgleichsfunktionen für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und werden entsprechend zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB):

Gemarkung Amelsbüren, Flur 14:

Flurstück 596 (tlw.),	9.400 m²
Flurstück 744,	141 m²
Flurstück 745,	2.280 m²
Flurstück 747,	2.983 m²
Flurstück 749,	2.989 m²

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung (BauO NRW)

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

2.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt in ihrer Länge 50 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen mindestens 0,30 m von der vorderen Außenwand zurückspringen.

2.3 Im Plangebiet sind für alle Hauptbaukörper als vorherrschendes Fassadenmaterial ausschließlich Ziegel in anthrazitfarbener oder roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Untergeordnet (z.B. für Sockel oder Dach- und Staffelgeschosse) sind auch andere Materialien zulässig.

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

3 Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

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 Die Baufelder im äußersten Südwesten des Plangebietes können zeitweilig auftretenden Geräuschbelastungen infolge des in ca. 60 m Entfernung gelegenen Gewerbebetriebs ausgesetzt sein.

3.4 Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

3.5 Die Fällung von Gehölzen ab 30 cm Stammdurchmesser ist aus Gründen des Artenschutzes (Fledermäuse) nur zwischen Anfang Dezember und Ende Februar zulässig.

WA 1	(III)
0,4	(1,2)
GD 15°- 30°	

WA 2	III
0,4	(1,2)
FD	

WA 3	(II) H
0,4	(0,8)
SD 30°± 3°	

WA 4	II ED
0,4	(0,8)
SD 30°± 3°	

WA 5	(II) D
0,4	(0,8)
FD	

WA 6	(II)1) E
0,3	(0,5)
SD 45°± 3°	

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 1 — Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- (II)1) — 2. Vollgeschoss nur in ausgebauten Dachgeschoss zulässig

Bauweise

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- GD — Geneigtes Dach
- 15°- 30° — Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
- 30°± 3° — Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- Hauptfirstrichtung

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- K — Kindertageseinrichtung

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasser, Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Reglung des Wasserabflusses

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bäume (Standort vorgeschlagen)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St — Flächen für Stellplätze
- GFL AE — Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Grundstücke, Gebäude)
- Sperrpfahl
- (H) — Bushaltestelle

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1057)
- 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 Gesetzes 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 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 Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage Stand 07/2017

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt. Münster, **04.10.2017** **Tegtmeier** (L.S.) Dipl.-Ing. Tegtmeier Ltd. Städt. Vermessungsdirektor	Für die städtebauliche Planung. Münster, **27.09.2017** **Denstorff** (L.S.) **Schowe** Dipl.-Ing. Denstorff, Stadtbaurat Dipl.- Ing. Schowe, Ltd. Städt. Baudirektor
Der Rat der Stadt Münster hat am **20.09.2017** gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **17** vom **29.09.2017** bekannt gemacht. Münster, **05.10.2017** Der Oberbürgermeister im Auftrag **Hülk** (L.S.)	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **09.10.2017** bis zum **09.11.2017** offengelegen. Münster, **13.11.2017** Der Oberbürgermeister im Auftrag **Hülk** (L.S.)
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am **14.03.2018** als Satzung beschlossen worden. Münster, **15.03.2018** **Markus Lewe** (L.S.) **Kupferschmidt** Oberbürgermeister, Schriftführer	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **6** vom **23.03.2018** in Kraft getreten. Münster, **23.03.2018** Der Oberbürgermeister im Auftrag **Hülk** (L.S.)

Gemarkung:	Amelsbüren
Flur:	14
Maßstab:	1:1000

Bebauungsplan Nr. 578

Amelsbüren - Nordwestlich Am Dornbusch