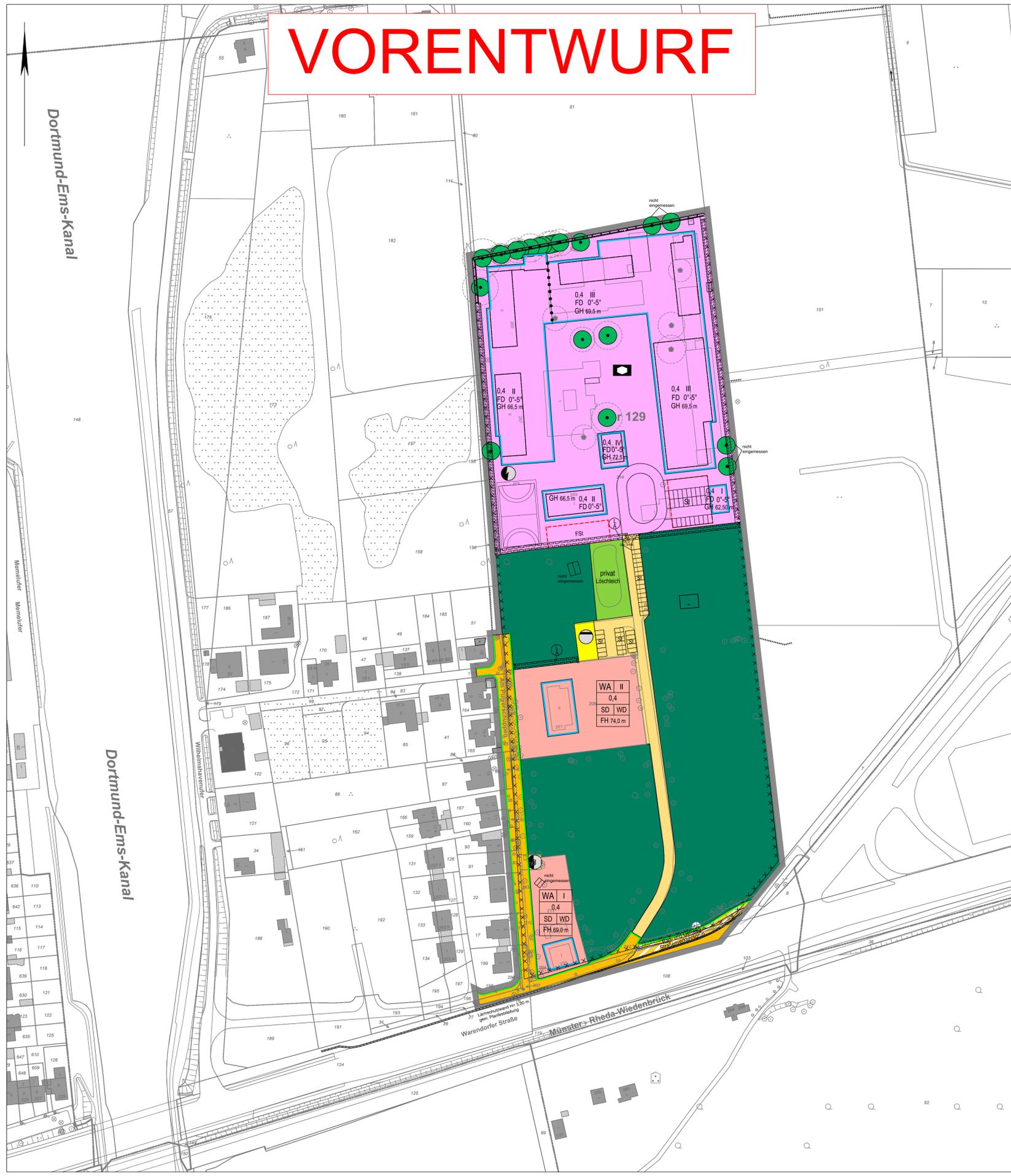


VORENTWURF



- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die allgemeine Zulässigkeit von Schrank- und Speisekammer sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Toiletten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
 2.1.1 Bezugspunkte
 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NN) im Deutschen Hauptnetztz 2016 (DHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Baukörperhöhe H_{max} die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.
 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Baukörperhöhe H_{max} der oberste Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen maßgebend.
 - 2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe**
 Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (z. B. Aufzugs-Aufbauten und Solaranlagen) um bis zu 1,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind zu allen Seiten um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 Im Falle der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten sind diese wasserundurchlässig herzustellen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Überschreitung der Baugrenzen**
 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeanteile (wie bspw. Eingangsvorbauten, Aussenauflage, Wintergärten, Balkone, Rettungswege) um bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Störung der Belange von Nachbargrundstücken von ihnen ausgeht.
 - 3.2 Nebenanlagen**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - mit Ausnahme von Fahrradstellanlagen und Mülltonnenständen (beide auch in überdachter Form) - in den Vorgartenbereichen (Flächen, die zwischen der direkten Erschließungsstraße / -zufahrung und dieser Erschließung zugewandten Baugrenze liegen) unzulässig.
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf ein Höchstmaß von 10m² Grundfläche je zugewandter Wohneinheit begrenzt, sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Flächen halten.
 - 4 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind zu gestalten, um ggf. archaische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW).
 Die nachfolgend festgesetzten Pflanzqualitäten und der Pflanzstadium vorzunehmen:
 Hochstämmiger Laubbau mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm. Das Substratvolumen muss mindestens 24 m³ betragen. Die Baumstammhöhe muss mindestens 6 m betragen. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste auszuwählen:
 Pflanzliste:
 Spitzahorn (Acer Platanoidees)
 Eskastanie (Castanea sativa)
 Zürgelbaum (Celtis australis)
 Walnuss/Schwarznuß (Juglans regia / nigra)
 Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
 Platane (Platanus acerifolia)
 Schrotbaum (Styphnolobium japonicum)
 Kaiserlinde (Tilia x europaea 'Palida')
 - 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 5.1 **Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Die 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem mind. einreihigen Gehölzstreifen zu bepflanzen. Dabei soll sowohl der Reiferstand, als auch der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 x 1 m betragen. Die Grundfläche ist als bewirtschaftete Hecke aus standortgerechten Laubbäumen, wie z.B. Feldahorn, Korneleiche, Schneeball, Hundrose, Haselnuss, Schlehe, Hartriebe, Hartlege zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 5.2 Dachbegrünung**
 Bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden mit Flachdach (auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) mit bis zu 15 Grad Dachneigung sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationsstrategie muss mind. 10 cm zzgl. Drainschicht betragen. Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung sind zulässig.
 - 5.3 Fassadenbegrünung**
 Auf der Gemeindefläche ist bei Errichtung der Neubauten je 30 m² fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schringend) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen.
 - 5.4 Stellplatz-Begrünung**
 Für ebenerdige Kfz-Stellplätze (ab sechs Stpl.) ist ein Baum je angefangener sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkröniger oder großkröniger Laubbau mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
 - 5.5 Forstausgleich**
 Zur Inanspruchnahme einer (Teil-)Waldfläche öffentlich „Am Pulverschuppen“ erfolgt ersatzweise eine Erstaufforstung auf einer ___ m² großen Teilfläche des städtischen Flurstocks ___ Flur ___ Gemarkung ___ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 BfWaldG)
 - 6 Solar- / Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den Dachflächen bzw. „altamov“ an der Fassade eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit zu installieren.
 - 6.2** Bei der erstmaligen Errichtung von Hauptbaukörpern auf der Gemeindefläche sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, die eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben müssen.
 - 6.3** Von den Verpflichtungen aus 6.1 und 6.2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.
- II Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
 - 1 Vorgärten**
 Die die Gebäude umgebenden Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrrad-Kfz-Stellplätze, Abstellflächen für Müllbehälter, Briefkastenanlagen und notwendigen Wege (Hauszugänge) - unverriegelt anzulegen, geneigt bis zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung mit Steinsetzungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig.
 - 2 Fassadengestaltung**
 Hauptbaukörper sind als Klinkerbauten nur in rot / rotbrauner (RAL Nr. 3000, 3013, 3016, 3033) Farbgebung, als Putzbauten nur in weißer bis beiger Farbgebung (RAL Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9003, 9010) zulässig.
 Ausnahmsweise können für die Gemeindefläche Holzfassaden zugelassen werden, wenn sie in ihrer natürlichen hölzernen Farbgebung verbleiben.
 Glänzendes bzw. reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.
 - 3 Einfriedungen**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen ausschließlich zulässig in Form von standortgerechten einheimischen Heckpflanzungen bis zu 1,8 m Höhe sowie als Mischenschnitt oder Stahlpfosten bis zu 1,2 m Höhe, wenn diese mit standortgerechten einheimischen Hecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der o.g. Einfriedungen maximal 0,8 m betragen.
 - 4 Nebenanlagen- und Stellplatz-Eingrünung**
 Nebenanlagen sowie Längs-Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind dort mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzugrünen (z.B. Hartriebe, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).

Fassadenfarben rot - RAL CLASSIC

- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3013 Tomatenrot
- RAL 3016 Korallenrot
- RAL 3031 Orientrot
- RAL 3033 Perlrosa

Fassadenfarben beige - RAL CLASSIC

- RAL 1000 Grünbeige
- RAL 1001 Beige
- RAL 1002 Sandgelb
- RAL 1013 Perlweiß
- RAL 1014 Elfenbein
- RAL 1015 Hellelfenbein
- RAL 9001 Cremeweiß
- RAL 9003 Signalweiß
- RAL 9010 Reinweiß

1 Hinweise

- 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 und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Abersloher Weg 23, eingesehen werden.
- 2 Kampfmittel**
 Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Kampfmittelbelastung vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Absuche/Sondierung der zu bebauenden Flächen und der angrenzenden Hauptrohrnetze 2016 (DHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Baukörperhöhe H_{max} die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.
 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Baukörperhöhe H_{max} der oberste Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen maßgebend.
- 3 Altlasten**
 Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (militärische Vornutzung sowie Explosionsrück) sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren für den Einzelfall die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festzulegen.
- 4 Bodendenkmäler**
 Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfaltungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu betreten (§ 16 DSchG NRW).
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 5 Artenschutz**
 Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze und Abrissarbeiten von Gebäuden sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.
- 6 Schallschutz**
 Im Baugenehmigungsverfahren sind die Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau einzuhalten. Insbesondere bei Änderungen am Gebäude Warendorfer Straße 259 werden aufgrund seiner Nähe zur stark frequentierten L 843 schallschützende Maßnahmen zu prüfen sein.
- 7 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen**
 Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freizeitanlagen anordnen. Insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkter Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 619

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 65,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß (in m üNN)
- GH 65,5 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m üNN)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 0°-5° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Übergangs-Unterkunft"

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- privat Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität (Trafostation)
- Abwasser (Pumpwerk)

Grünflächen

- privat Private Grünflächen

Landwirtschaft, Wald

- Flächen für Wald

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

- Flächen für Stellplätze
- Fahrradstellplätze

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

- Lärmschutzwand (Bestand)
- Lärmschutzwand (Bestand)

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Leitungsrechte L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A
- Bezugshöhe (in m üNN)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Boden einhaltlich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) Nr. 722

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücke)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrwege, Gebäude)

Bestandsangaben

Das Höhenbezugsystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Kronentrufte (nicht eingemessen)
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschoszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Bestandshöhen (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016)
- Kanaldeckel

Die Flächenabgrenzungen wurden aufgrund einer aktuellen Neu-Ermessung vorgenommen. Sobald diese in das Kataster übernommen ist, entfallen vermerkte graphische Detail-Umgegrenzungen mit dem bisherigen Kataster.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2004 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 450)

Die Plangrundlage wurde am _____ aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Marienfeld
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brikkheiser

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brikkheiser

Gemarkung: Münster

Flur: 129

Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 619

ZUE

Mauritz - Am Pulverschuppen

- Vorentwurf -

61.33 Blick-Weber, Nájjar Stand: 20.02.2024