

Bebauungsplan Nr. 552
Gremmendorf - Wiegandweg

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bereich 1** Bereich (siehe Textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 0,2m u.NHN** Traufhöhe zwingend in m über Normalhöhennull
- Firstmax 0,2m u.NHN** Firsthöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull
- BHmax 5,0m u.NHN** Bauhöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull
- Bauweise**
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- A** nur Hausgruppen zulässig
- Agrenz** Agrenzungsunterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze**
- Bauvorschriften**
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- 35° 3'** Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- H** Hauptfriesrichtung
- Verkehr**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsflächen**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Ga** Flächen für Garagen
- GSt** Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- N** Flächen für Nebenanlagen
- Mit Gehrechten G, Fahrechten L, Leitungsrechten L, zu besetzenden Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsanlage E
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen**
- L** Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- IV** Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- V** Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
- L** Lärmschutzwand, Höhe = 2,00 m
- Sonstige Festsetzungen**
- SW** Soziale Wohnraumsanforderung (siehe textliche Festsetzungen 1.5)
- PG** Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (siehe textliche Festsetzungen 1.6)
- Vorgartenbereich, Ausschluss von Einfriedungen** (siehe textliche Festsetzungen 2.1.1)
- Hinweise**
- Vorgeschlagene Abgrenzung** (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke)
- Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze**
- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Topografische Umrisslinie**
- Nutzungsgrenze**
- Baum**
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude**
- Wirtschaftsgebäude**
- Gebäude aus topografischer Einmessung**
- Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes geahndet.

Plangrundlage
Seit 05/2013

Der Rat der Stadt Münster hat am **02.04.2014** zu dem vom **04.09.2013** bis zum **04.10.2013** öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. **552** Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 52 und 10 L. V. m. § 13 a BauGB und § 57 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Münster am **02.04.2014** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **08.04.2014**

Markus Loebe (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 2 vom **11.04.2014** in Kraft getreten.

Münster, **11.04.2014**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

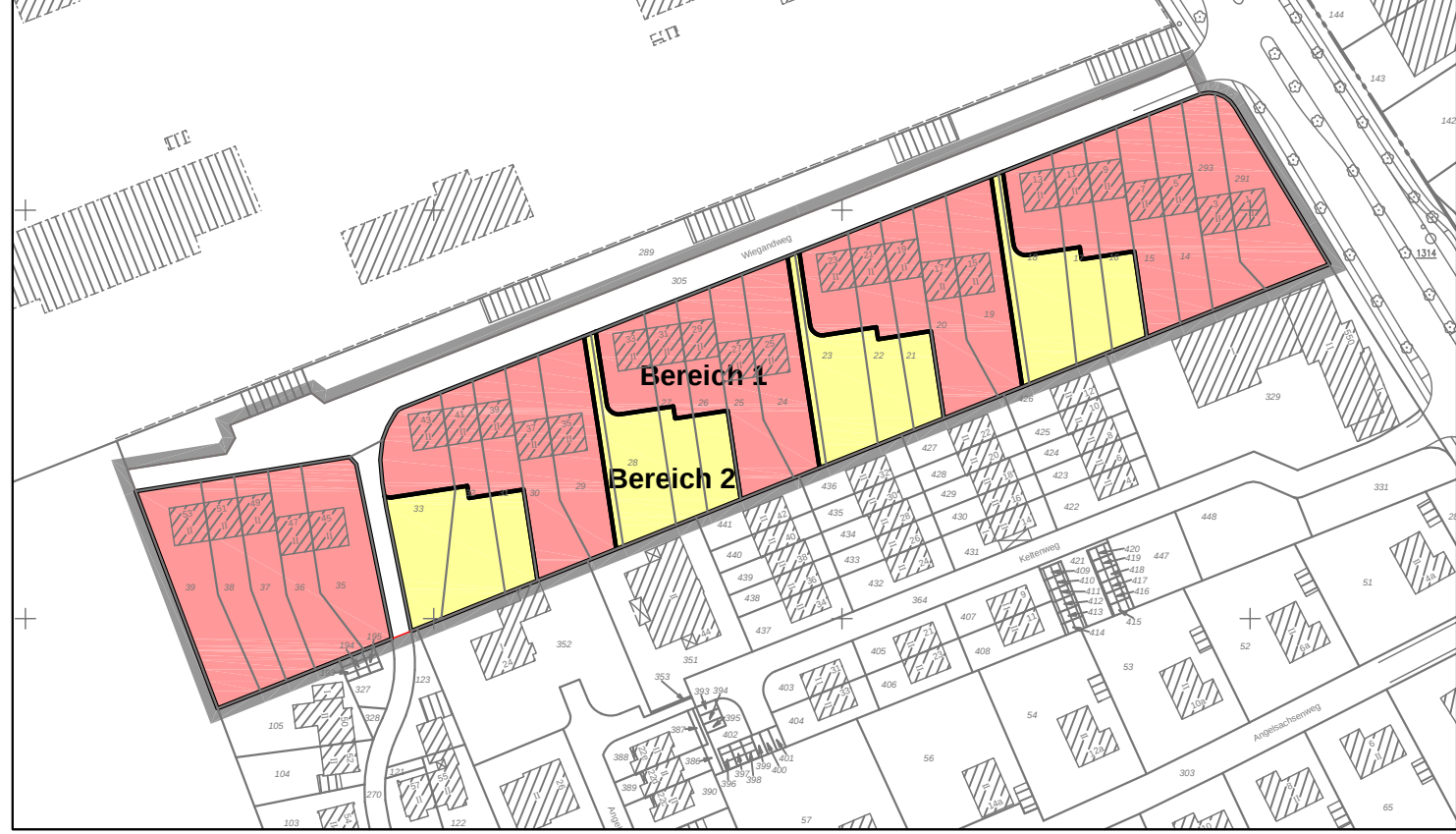
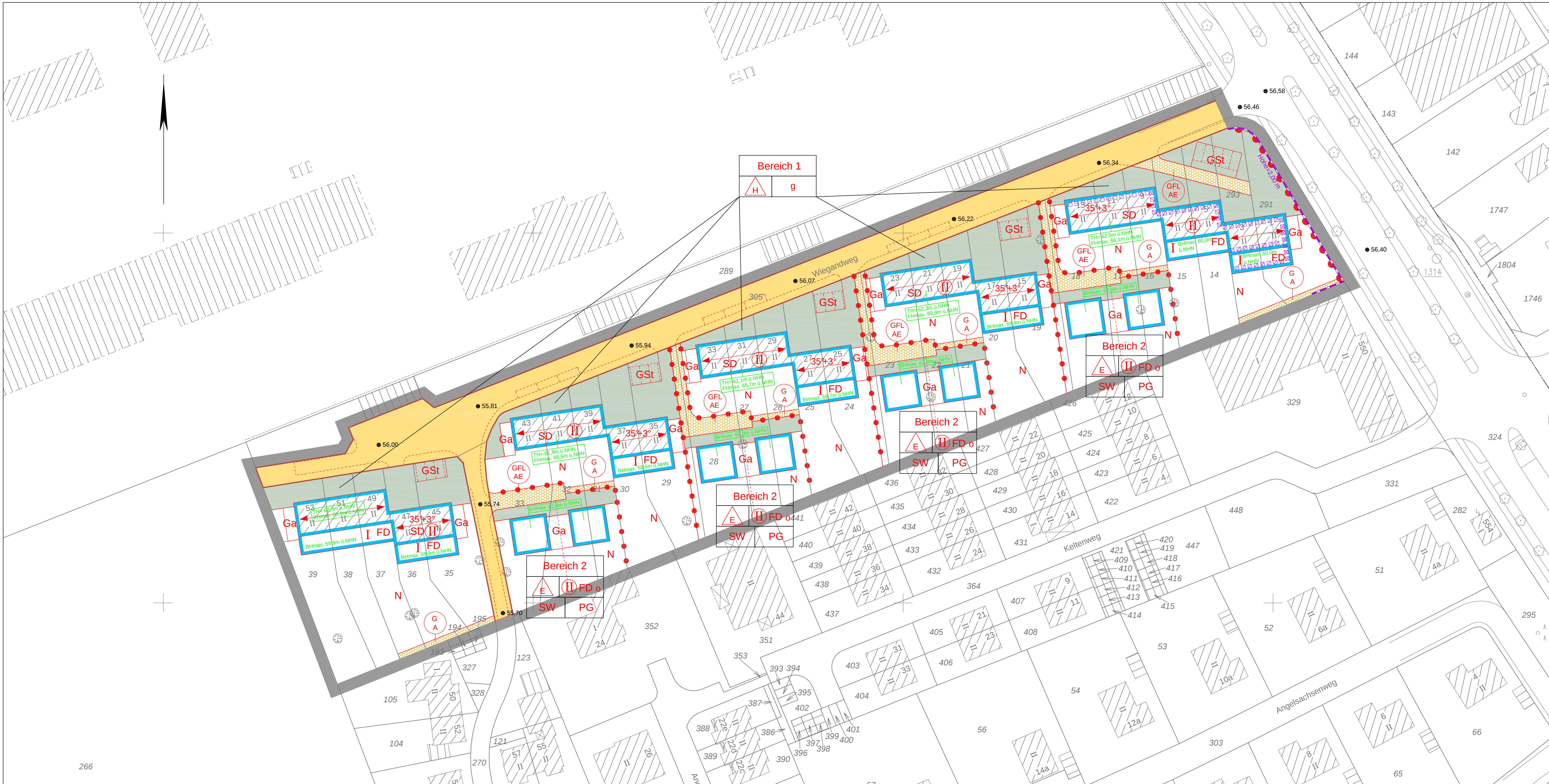
Hulk (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 171
Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 552
Gremmendorf - Wiegandweg

Gremmendorf



- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.1** Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) 1 BauNVO).
- 1.1.2** Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper und die eingeschossigen Anbauten sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und dem obersten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (§ 16 (3) 1 BauNVO).
- 1.1.3** Die Oberkante Erdgeschossflughöhen der Gebäude im Bereich 1 (Hausgruppen) muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) 1 BauNVO).
- 1.1.4** Als untergeordnete Gebäudeanteile, die die festgesetzten Höhen geringfügig überschreiten dürfen, sind nur Antennen und Schornsteine zugelassen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO).
- 1.1.5** Brüstungen und Umwahrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe der eingeschossigen Ausbauten überschreiten (§ 9 (1) 1 BauGB, siehe Festsetzung 2.2.3).
- 1.2 Nebenanlagen, ruhender Verkehr**
- 1.2.1** Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).
- Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).
- 1.2.2** Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 12,0 m pro Grundstück, die Höhe maximal 2,5 m betragen (§ 9 (1) 4 i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO).
- Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- 1.3 Schallschutz**
- 1.3.1** Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude Außenräume im Sinne des § 48 BauO NRW als resultierende Schalldeckelung entsprechend den Lärmpegelbereichen (LP) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LP III, IV und V gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schalldämmte Lüfter vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.3.2** Auf der Grundstücksgrenze zum Alberslocher Weg (gleichzeitig Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot) ist die bestehende Lärmschutzwand in Höhe von 2,00 m zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen**
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) 17 BauGB, siehe Hinweis 3.5).
- 1.5 Soziale Wohnraumsanforderung**
- Im Bereich 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumsanforderung gefördert werden können (§ 9 (1) 7 BauGB).
- 1.6 Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**
- Im Bereich 2 sind nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen (§ 9 (1) 6 BauGB).

- 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
- 2.1 Einfriedungen**
- 2.1.1** Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig.
- Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Zäpfer, Maschendraht) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen in gleicher Höhe errichtet werden.
- 2.1.2** Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauer, Holzzaun) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m als Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an die Anbauten bzw. an das Gebäude zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.
- 2.2 Dächer**
- 2.2.1** Dachneigungen und Dachguben sind nur in den rückwärtigen, sördauernechten Dachbereichen zulässig.
- Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Traufbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und in der Summe maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche ausfüllen. Die Dächer der Dachguben können in Neigung und Form vom Hauptdach abweichen.
- Zum Hauptdach und zum Traufdach des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist jeweils mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
- 2.2.2** Bei den eingeschossigen Anbauten und den Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die vorgeschriebene Dachform gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- 2.2.3** Dachterrassen sind nur auf den eingeschossigen Anbauten zulässig. Brüstungen und Umwahrungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Brüstungen und Umwahrungen sind in blickdichter Ausführung unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist nicht zulässig.
- 2.2.4** Dachüberstände dürfen nur an der Traufseite erfolgen und nicht mehr als 0,2 m betragen.
- 2.2.5** Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur mit heliotonen, ziegelfarbenen oder naturtonen Beton- oder Tondachziegeln eingedeckt werden. Nach den RAL CLASSIC Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: 2002 und 2003.
- 2.2.6** Die Eindeckung der Dächer mit glänzenden Materialien ist unzulässig.
- 2.2.7** Dachbegrenzungen und Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.
- 2.3 Fassaden**
- 2.3.1** Innerhalb des gesamten Plangebietes ist als Fassadenmaterial der zweigeschossigen Hauptbaukörper nur heller Putz zulässig. Nach der Übersichtsliste RAL EFFECT Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 110-1, 110-2, 110-3, 110-4, 110-5, 110-6, 120-1, 120-2, 120-3, 120-4, 120-5, 120-6, 130-1, 130-2, 130-3, 130-4, 130-5, 130-6, 140-1, 140-2, 140-3, 140-4, 140-5, 150-1, 150-2, 150-3, 150-4, 150-5, 150-6, 160-1, 160-2, 160-3, 160-4, 160-5, 160-6, 170-1, 170-2, 170-3, 170-4, 170-5, 170-6, 180-1, 180-2, 180-3, 180-4, 180-5, 180-6, 190-1, 190-2, 190-3, 190-4, 190-5, 190-6, 210-1, 210-2, 210-3, 210-4, 210-5, 210-6. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.
- 2.3.2** Für die Gestaltung der Außenfassaden der eingeschossigen Anbauten und der Garagen sind glänzende Materialien unzulässig.

- 2.4 Anlagen für Abfallbehälter**
- Anlagen für Abfallbehälter im gekennzeichneten Vorgartenbereich sind mit Sträuchern oder Hecken zu umfassen oder mit Rankpflanzen einzuräumen.
- 2.5 Herstellung einheitlicher Bauanlagen**
- Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßlich auszuführen.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Planungen im Umfeld des Bebauungsplans**
- Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen der ehemaligen York-Kaserne können bebaut oder anderweitig genutzt werden. Eine städtebauliche Perspektivplanung wird derzeit erarbeitet. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche der York-Kaserne kann sich für den Wiegandweg als Erschließungsstraße im Zuge der Neunutzung der Kaserne eine Änderung der Verkehrsbedeutung und/oder Verkehrsbelastung ergeben.
- 3.2 Energetische Sanierung von Gebäuden**
- Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden (§ 6 (4) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Stärke des Putzes an der Fassade bzw. die Abhebung der Dachhaut dürfen je nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Baubeamteter in die Bauaufsichtsbereiche gestellt werden.
- 3.3 Denkmalschutz**
- Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.
- Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist gleichwohl die Entdeckung eines Bodendenkmals kulturschichtliche Bodendenkmäler, Mauern, Ersatzfundamente, Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht unterirdisch der Stadt Münster / Südliche Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, an den Spätkern 7, 48327 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- 3.4 Einschnürung in Vorschriften**
- Die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kinderzentrum „Pflanzen-Baum-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Alberslocher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.5 Entwässerung der Grundstücke**
- Rückstauwasser der Kanalisation ist die Straßenoberkante vor dem anzuschließenden Grundstück. Angeschlossene Entwässerungsgegenstände der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, die tiefer als die Oberkante der Entwässerungsstraße liegen, sind gegen Rückstau zu sichern (siehe städtische Entwässerungsplanung § 14. Anforderungen an die Grundstücksentwässerungsanlagen). Es wird empfohlen, Schmutzwasser und Niederschlagswasser – soweit erforderlich – mittels einer privaten Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation zu pumpen.
- Bei der Abführung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist besondere Rücksicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu nehmen.
- 3.6 Kampfmittel**
- Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen derzeit nicht vor. Sollten während der Bauphase Kampfmittel gefunden werden, so sind die Baubeteiligten unverzüglich einzusetzen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.
- 3.7 Altlasten**
- Für den Planbereich sind keine Altlastenabklärungen bekannt. Sollten sich jedoch bei Baubeteiligten Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastabklärungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenrechenbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

Fassadenfarben heller Farbton RAL EFFECT					
110-1	110-2	110-3	110-4	110-5	110-6
120-1	120-2	120-3	120-4	120-5	120-6
130-1	130-2	130-3	130-4	130-5	130-6
140-1	140-2	140-3	140-4	140-5	140-6
150-1	150-2	150-3	150-4	150-5	150-6
160-1	160-2	160-3	160-4	160-5	160-6
170-1	170-2	170-3	170-4	170-5	170-6
180-1	180-2	180-3	180-4	180-5	180-6
190-1	190-2	190-3	190-4	190-5	190-6
210-1	210-2	210-3	210-4	210-5	210-6

Dachflächenfarben hell-, ziegel- oder naturrot RAL CLASSIC	
RAL 2002 - Blutorange	
RAL 3000 - Feuerrot	