



**Textliche Festsetzungen**

- 1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
  - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - 1.2 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig. Außerdem ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
  - 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Fußnote 1 sind maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - 1.4 Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen ist. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, zu der die Gebäude traufständig stehen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - 1.5 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußböden muss mindestens 30 cm über der geplanten Straßenverkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
  - 1.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
  - 1.7 Stellplätze und Carports müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,50 m zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und sind einzuzünnen.
  - 1.8 Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und sind einzuzünnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 1.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> und eine Höhe von max. 2,20 m nicht überschreiten. In den Vorgartengebieten – Bereich zwischen straßenreifer vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche – sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und Fahrradstellanlagen unzulässig. Zu den festgesetzten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie den Flächen für die Wasserwirtschaft ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
  - 1.10 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Baugrenzen sind die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. Rw,res) von 35 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. Rw,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
  - 1.11 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Baugrenzen sind die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. Rw,res) von 40 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. Rw,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
  - 1.12 Entlang den entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen ist bei Räumen ab dem 1. Obergeschoss, die dem Schlafen dienen, der Einbau von Fenstern mit schalldämmten Lüftungen erforderlich. Die schalldämmten Lüftungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bauschalldämmmaßes Rw,res zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
  - 1.13 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch das bestehende Jugendzentrum ist im Bereich der gekennzeichneten Baugrenze der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technischer/grundrissliche Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:
    - Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den betroffenen Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung.
    - Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den betroffenen Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensternahen Lüftungseinrichtungen (Lüftungsgitter) oder
    - Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.
Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 1.14 Entlang der Bahntrasse ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 57,8 m über NN zu errichten. Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 entsprechen und ist zu den Verkehrswegen hin hochabsorbierend auszuführen. Gestalterische Anforderungen zur Ausführung der Lärmschutzwand regelt der städtebauliche Vertrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**
  - 2.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasert) oder als weißer Putz auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 15 % Wandflächenanteil) können auch andere Materialien verwendet werden.
  - 2.2 Mansard- und Krüppelwalmdächer sowie glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
  - 2.3 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind für Außenwände und Dächer einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.
  - 2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser sind profilgleich (d.h. Trauf- und Firsthöhe) in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
  - 2.5 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens (zwischen der Erschließungsfläche und der vorderen Baugrenze) sowie entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mind. 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune und Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

**Bebauungsplan Nr. 509**  
**Wolbeck -**  
**Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm**

**Zeichenerklärung**  
**Festsetzungen des Bebauungsplans**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WA1 Fußnote (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- M1 Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH max. 9,90 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

**Bauweise**

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Überbaubare Grundstücksflächen**

- Baugrenze

**Bauvorschriften**

- 30 - 45° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
- Haupttrichtung

**Gemeinbedarf**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten

**Verkehr**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- F+R Fuß- und Radweg
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbehinderter Bereich
- Verkehrsrug

**Ver- und Entsorgung**

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung und Ableitungen
- Elektrizität

**Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

**Wasser, Wasserwirtschaft**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- Regenrückhaltebecken

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Bäume (Standort vorgeschlagen)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume

**Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

- Mit Gehwegen G, Fahrrechten F, Leitungsgrechen L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, oder Erschließungsträger E

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

- Lärmschutzwand
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- Schalldämmte Lüftungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.12)
- Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.13)

**Nachrichtliche Übernahme**

- Bahnanlagen

**Hinweise**

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Grundstücke, Gebäude)
- 54,80 Höhe geplante Straßenverkehrsfläche in Meter über NN
- Haltestelle

**Bestandsangaben**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Ummislinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude

**Planverfasser:** **WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Danziger Straße 15 • D-48533 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)241 9454-0 • Fax 6688  
 info@wolterspartner.de

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1549)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.02.2014 (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 2 des Gesetzes vom 25.05.2015 (GV. NRW. S. 496)

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

Der Rat der Stadt Münster hat am \_\_\_\_\_ zu den vom 21.11. bis zum 21.12.2016 öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planung wiedergegeben werden.

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

Münster, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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

Münster, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag \_\_\_\_\_

Gemarkung Wolbeck-Stadt, Flur 1  
 Gemarkung Wolbeck-Kirchspiel, Flur 12  
 Maßstab: 1:1000

**STADT MÜNSTER**  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Verkehrsplanung

**Bebauungsplan Nr. 509**  
**Wolbeck -**  
**Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm**