

# STADT MUNSTER

## Bebauungsplan Nr. 85

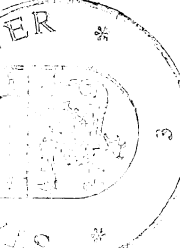
### „Am Teich“

mit örtlicher Bauvorschrift

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Münster diesen Bebauungsplan Nr. 85 „Am Teich“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textlichen Festsetzungen sowie der nebensichenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Munster, den 09.10.2003



*W. M. M.*  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Teich“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Munster, den 14.10.2003



*W. M. M.*  
Bürgermeister

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltau, den

Vermessungsdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Münster.

Munster, den 10.10.2003

*W. M. M.*  
Erster Stadtrat

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 24.04.03 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.05.2003 bis 04.06.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Munster, den 14.10.2003



*W. M. M.*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Münster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Munster, den 14.10.2003

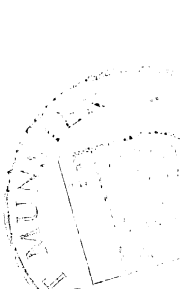


*W. M. M.*  
Bürgermeister

Der Beschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2003 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Munster, den 14.10.2003



*W. M. M.*  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 22.04.2009



*W. M. M.*  
Bürgermeister

Innerhalb 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Munster, den 19.10.2010



*W. M. M.*  
Bürgermeister

#### Textliche Festsetzungen

- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.
- Je Nutzungseinheit sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der vor dem Grundstück verlaufenden Straßenoberkante liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Die im Obergeschoss nach Süden, Osten und Norden sowie die im Erdgeschoss nach Osten – und die gegenüber dem Gewerbegebiet nach Süden – ausgerichteten Schlafräume bzw. Kinderzimmer des WA müssen bei geschlossenen Fenstern ausreichende Belüftungsmöglichkeiten vorweisen.
- Garagen und Stellplätze mit ihren notwendigen Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und Satz 2 BauNVO).
- Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkröniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), z. B.: Obstbaum, Eberesche, Buche, Eiche, Birke.
- Die Flächen (Wahl) mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen flächendeckend zu bepflanzen (Hochstämme, Bäume 1. Ordnung, z. B. Tilia cordata (Winterlinde), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche) Sträucher: z. B. Cytisus scoparius (Ginster), Rosa canina (Wildrose), Eucynimus europaeus (Präflornüchsen), Corylus avellana (Haselnuss), Prunus spinosa (Schliehe). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

#### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dächer
  - Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile sowie Grasdächer sind hiervon ausgenommen.
  - Als Dachbedeckung ist nur Material in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit (z. B. Farbskala RAL) sowie Reet oder Gras zulässig, glänzende Dachbedeckung ist unzulässig. Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen.
- Einfriedigung
  - Die Einfriedigungen sind nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.
  - Die an öffentlichen Straßen und Wegen angrenzende Einfriedigung darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Latung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegeln oder Naturstein zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind auf allen Grundstücksgrenzen unzulässig.

- #### Hinweise
- Das Siedlungsgebiet der Stadt Münster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd.
  - Im gesamten Stadtgebiet ist daher mit militärischen Lärmimmissionen zu rechnen.
  - Unbeaufsichtigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und unbefestigten Flächen soll so weit wie möglich auf den Grundstücken versickert werden.
  - Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO – Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Reines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher/privater Fußweg
- Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Mit Leitungsrechte zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Münster
- Müllabholstelle
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck
- Erläuterungen
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

