

## Bebauungsplan Nr. 396

Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove  
 Änderungsbereich I: südlich Meyerbeerstraße / östlich Meckmannweg  
 Änderungsbereich II: nördlich Meyerbeerstraße / östlich Brockmannstraße

### 4. Änderung

#### Zeichenerklärung

##### Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

##### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete  
 MI Mischgebiete  
 1 Kennziffer der Baugebiete

##### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
 1,0 Geschossflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
 TH max. Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen Null  
 BH max. Bauhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen Null

##### Bauweise

offene Bauweise  
 nur Hausgruppen zulässig  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

##### Bauvorschriften

FD Flachdach  
 SD Satteldach  
 Hauptfriesrichtung

##### Verkehr

Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsflächen

##### Grünflächen

öffentliche Grünflächen  
 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

GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
 GCp Flächen für Gemeinschaftssportplätze  
 Mit Gehwegen G, Fahrebenen F, Liegeflächen L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungslager E

##### Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

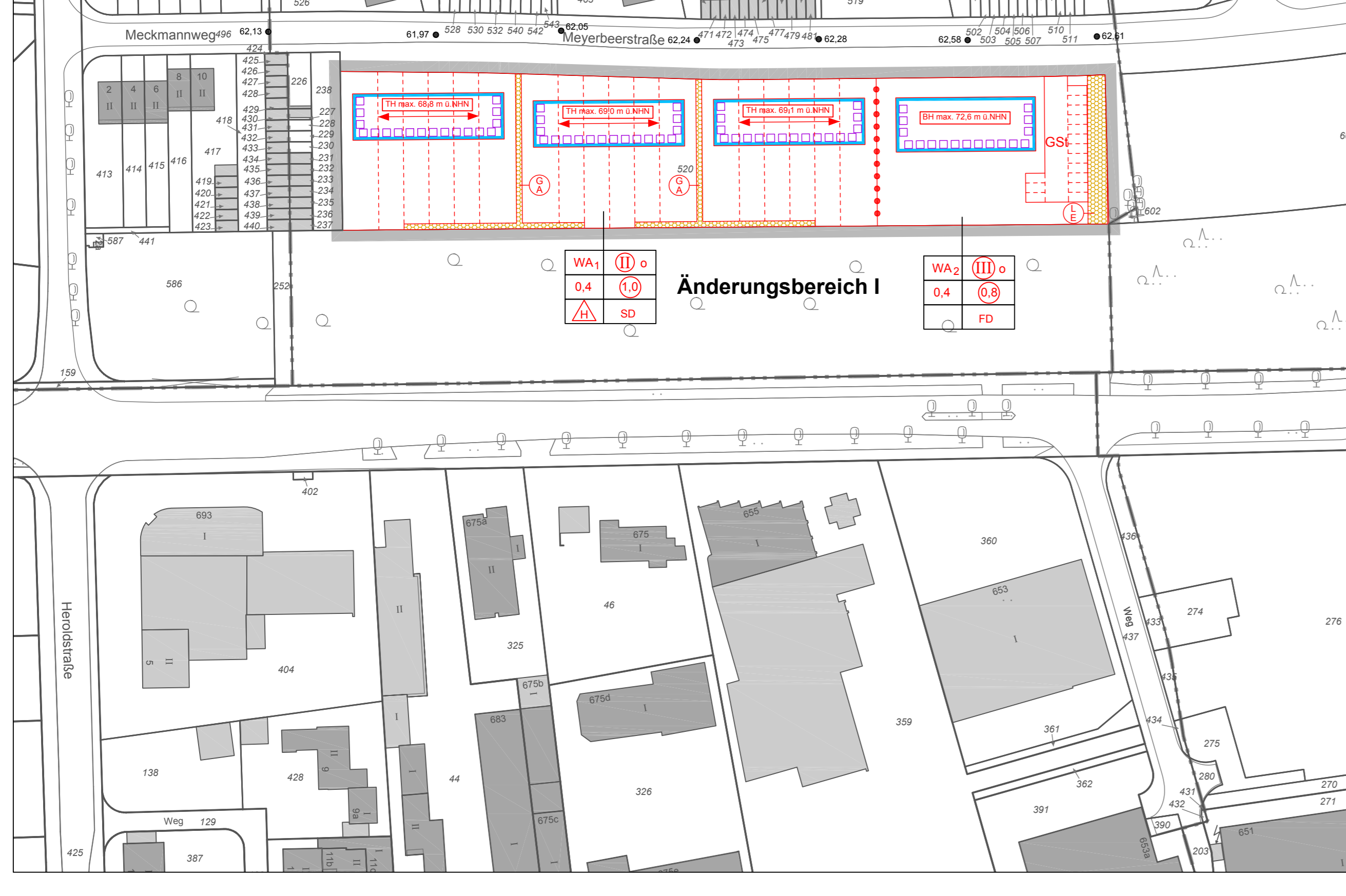
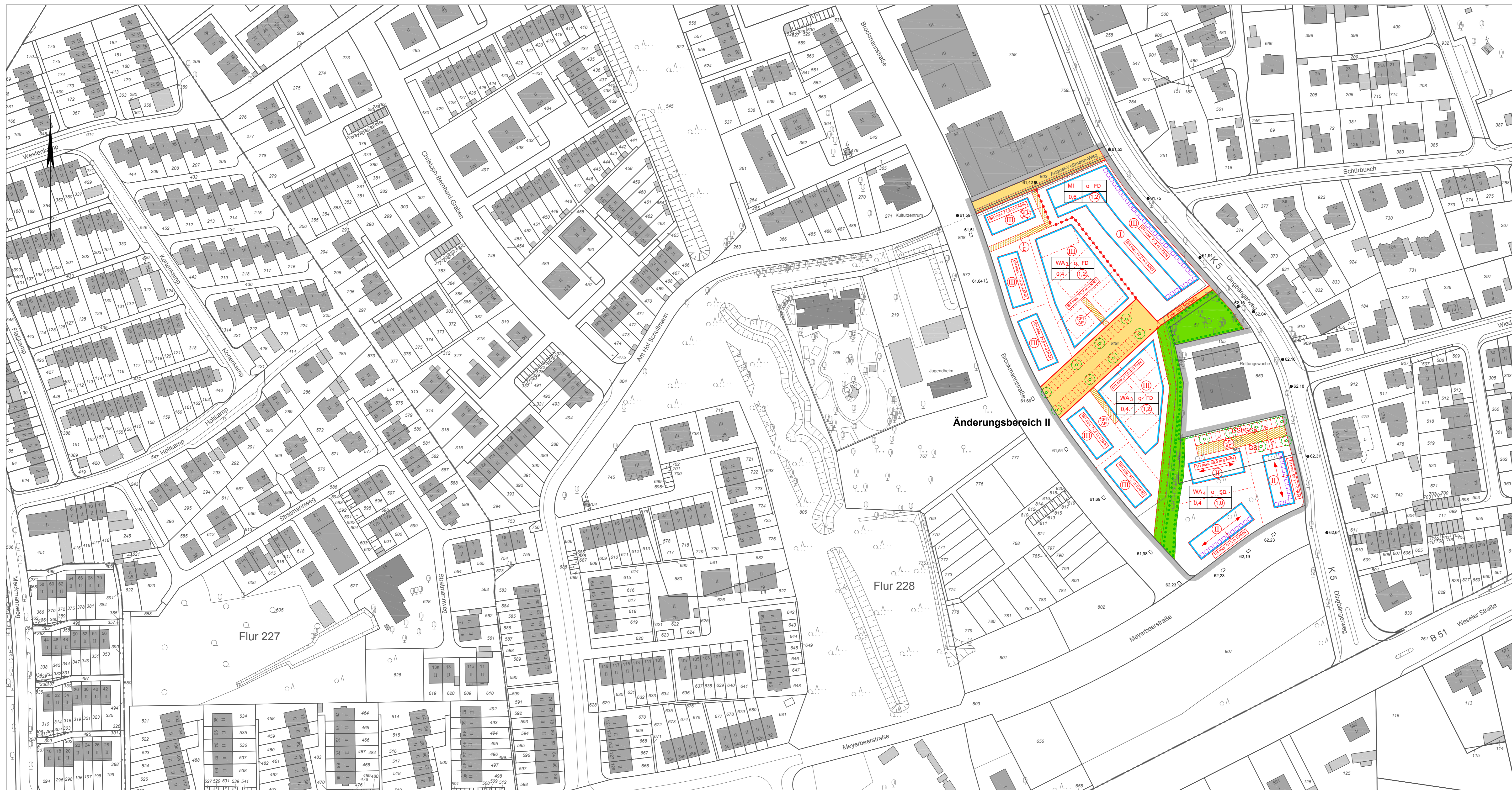
Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

##### Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, Grundstücke, Stellplätze, Fahrbahn, Wege)

##### Bestandsangaben

Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Topografische Umrisslinie  
 Baum  
 Öffentliches Gebäude  
 Wohngebäude (Hausnummer und Geschosszahl)  
 Wirtschaftsgebäude  
 54,72 Kanalschneidhöhe (Meter über Normalhöhen Null)  
 61,54 vorgesehene Straßenausbauhöhe (Meter über Normalhöhen Null)



#### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den WA-Gebieten sind Läden (gem. § 4 (2) Nr. 2) sowie Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO zulässig (§ 1 (5) und § 1 (9) BauNVO).

1.1.2 Im MI-Gebiet sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO zulässig. Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Nr. 7 BauNVO).

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper sind in Meter über Normalhöhen Null (NH) zu messen.  
 Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

1.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigtübbodens der Gebäude muss mindestens 0,3 m über der durch NHN definierten Höhe der jeweils der Erschließung dienenden Vorestrichfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.3 Ausnahmsweise dürfen Dachgeschosse Vollgeschosse sein.

1.2.4 Im WA-Gebiet dürfen höchstens zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

##### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, ruhender Verkehr

##### Nebenanlagen

1.3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO an den Schmalseiten der Gebäude oder im rückwärtigen Bereich zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder.

1.3.2 Alle Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zu errichten (§ 16 (2) 4 BauNVO).  
 Ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist einzuhalten (§ 23 (3) und § 5) BauNVO).

1.3.2 Die Grundfläche von Nebenanlagen darf für Reihenhäuser 10,00 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit nicht überschreiten. Die Grundfläche darf pro Nebenanlage 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB).

Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Gesamtgröße für Nebenanlagen 40 m<sup>2</sup> pro Gebäude. Die Grundfläche darf pro Nebenanlage 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB).

Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen sowie Terrassen sind von den angegebenen Werten ausgenommen.

##### Ruhender Verkehr

1.3.3 In den WA-Gebieten sind – auch auf überbaubaren Grundstücksflächen – Stellplätze und Garagen nur zulässig, soweit entsprechende Flächen festgesetzt sind (§ 12 (6) BauNVO).

1.3.4 Im MI-Gebiet sind Stellplätze sowie eine Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.5 Für Fahrräder sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstellplätze oberirdisch auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Im MI-Gebiet sind Fahrradabstellplätze auch in der Tiefgarage zulässig (§ 51 (3) BauNVO).

#### 1.4 Begrünung

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Grünstrukturen dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle bei Bäumen sind durch Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

#### 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

#### 1.6 Immissionsschutz

1.6.1 In den im Plan mit Lärmpegelbereichen (LPB) III gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.6.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, sind schalldämmte Lüftungen zu installieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

#### 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

##### 2.1 Dächer

2.1.1 Die jeweils zulässige Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Festgesetzte Satteldächer sind mit einer Neigung von 35° 3' zu errichten.

2.1.3 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind auf Satteldächern ab einer Neigung von 35° zulässig, soweit ein Abstand von 1,00 m zu Trauf- und 1,50 m zu Giebelwänden eingehalten und insgesamt die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschritten wird.

2.1.4 Dachbegrünungen und die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

##### 2.2 Fassaden

2.2.1 Hausgruppen sind profittgleich und jeweils einheitlich in Material, Farbe und Bauhöhe zu errichten.

2.2.2 Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

##### 2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Zettel- und Bogenanschläge sind nur an Liftsäulen gestattet. Im Übrigen sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stelle der Leistung. Für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder können Ausnahmen zugelassen werden.

2.3.2 Werbeanlagen sind nur zulässig bei der Unterseite der Fenster des ersten Obergeschosses. Für Betriebe mit Geschäftsräumen in Obergeschossen können Ausnahmen zugelassen werden. In diesen Fällen sind nur Einzelzettel zulässig. Die Unterseite der Fenster des obersten Geschosses darf nicht überschritten werden.

2.3.3 Werbeanlagen parallel zur Fassade dürfen nicht stärker als 0,15 m, nicht höher als 0,40 m und nicht länger als 6,00 m sein. Es darf jedoch höchstens 2/3 der Ladenfront bzw. Gebäudebreite in Anspruch genommen werden.

2.3.4 Ausleger dürfen eine Stärke von 0,20 m und eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> je Ladenfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Anstelle von Auslegern können im Einzelfall fach angebrachte oder freistehende Schilder gestattet werden.

#### 2.4 Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Standplätzen für Abfallbehälter

2.4.1 Tiefgaragen sind außerhalb der notwendigen Fahrwege mit einer Mindestüberdeckung von 0,5 m aus geeigneten Substrat für eine Begrünung zu versehen.

2.4.2 Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenejurge Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden (§ 9 (1) 20 BauGB).  
 Pro sechs Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

2.4.3 Standplätzen für Abfallbehälter in den straßenbegleitenden Vorgartenbereichen sind mit einer blickdichten Verkleidung zu versehen, mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

#### 2.5 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen bis zu 1,20 m Höhe – zulässig.

#### 3 Hinweise

##### 3.1 Kampfmittel

Luftbilder lassen im Bereich des Bebauungsplanes Kampfmittelbeeinflussungen erkennen. Baumaßnahmen sind deshalb rechtzeitig vor Beginn der Feuerwehr der Stadt Münster anzugeben.

##### 3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (archaeologische Bodenfunde, Mauern, Einzel Funde, aber auch Verfabungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzugeben. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

##### 3.3 Einsichtnahmen in Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen:  
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 1954)  
 • Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2009 (GV. NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.02.2014 (GV. NRW. S. 294)  
 • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 584)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urhebergesetzes gerichtlich verfolgt.  
 Plangrundlage Stand 07/2014

Der Rat der Stadt Münster hat am 11.02.2015 zu dem vom 01.09. bis 01.10.2014 öffentlich ausgetragten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, und eingesetzt durch diese Planung wiedergegeben werden.  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13 a BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt am 11.02.2015 aufgestellt und als Satzung beschlossen worden.

Münster, 13.02.2015

Markus Lewke (L.S.) Oberbürgermeister  
 Kupferschmidt Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 20.02.2015 in Kraft getreten.  
 Münster, 20.02.2015  
 Der Oberbürgermeister im Auftrag  
 Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster  
 Flur: 227, 228  
 Maßstab: 1:1000

STADT MÜNSTER  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Stadtplanung  
 Verkehrsplanung

### Bebauungsplan Nr. 396

Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove  
 Änderungsbereich I: südlich Meyerbeerstraße / östlich Meckmannweg  
 Änderungsbereich II: nördlich Meyerbeerstraße / östlich Brockmannstraße

#### 4. Änderung