



**I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

**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 dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

**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)  
 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NNH) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 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.

**2.2 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 ab einer Überschreitung des Wertes von 0,45 wasserdurchlässig herzustellen.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**3.1 Überschreitung der Baugrenzen**  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch untergeordnete Gebäudeteile (wie bspw. Eingangsvorbauten, Außenaufzüge, Wintergärten, Balkone, Rettungswege) erfolgt.  
**3.2 Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf ein Höchstmaß von 10m² Grundfläche je zugeordneter Wohneinheit begrenzt.

**4 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen entsprechend den nachfolgenden festgesetzten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste vorzunehmen:  
 Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm. Das Substratvolumen muss mindestens 24 m³ betragen.  
 Die Baumscheibengröße muss mindestens 6 m² betragen. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste auszuwählen.

**Pflanzliste:**

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlebeere (Sorbus aria)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

**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 Reihenabstand, als auch der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 x 1 m betragen. Die Grünfläche ist als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubbäumen (nicht Teichweide), wie z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Haselnuss, Schiele, Hainbuche, Hartweigel 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 5 Grad Dachneigung sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses vollständig zu begrünen. Für den 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 Vegetationstragschicht muss mind. 10 cm zzgl. Drainschicht betragen. Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung sind zulässig.

**5.3 Fassadenbegrünung**

Im WA-Gebiet ist bei Errichtung von Neubauten je 30 m² tür-/fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nicht klimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen.

**5.4 Stellplatz-Begrünung**

Für ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen (ab sechs Stpl.) ist ein Baum je angefangener sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittlere oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

**6 Solar- / Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

**6.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den Dachflächen bzw. alternativ 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 2018)**

**1 Vorgärten**

Die die Gebäude umgebenden Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrrad-Kfz-Stellplätze, Abstellflächen für Müllbehälter, Briefkastenanlagen und notwendigen Wege (Hauszugänge) - unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig.

**2 Fassadengestaltung**

Hauptbaukörper sind als Klinkerbauten nur in roter / rotbrauner (RAL Nr. 3000, 3013, 3016, 3031, 3033) Farbgebung, als Putzbauten nur in weißer bis beige 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. Glänzende bzw. reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

**3 Einfriedungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen ausschließlich zulässig in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschendraht- oder Stahlmattenzäune, wenn diese mit standortgerechten einheimischen Hecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

**4 Nebenanlagen- und Stellplatz-Eingrünung**

Nebenanlagen sowie Längs-Stellplätze an Verkehrsflächen sind dorthin mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzugrünen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).

**III Hinweise**

**1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

Für die 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 33, 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 ausgehobenen Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm-/ Bohrarbeiten im Spezialfallbau für z. B. Baugrubenaufgrabungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen.  
 Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verführungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

**3 Altlasten**

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (militärische Vormutzung sowie Explosionsrückland) sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren für den Einzelfall die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festzulegen.

**4 Bodendenkmäler**

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, Mauern, Einzelruhe und auch Verfabungen 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 belassen (§ 16 DSchG NRW).

**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 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 anzuordnen. Insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

**Fassadenfarben rot - RAL CLASSIC**

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

**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

**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

Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenze

Bauvorschriften: FD Flachdach, SD Satteldach, WD Walmdach

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

Verkehr: Straßenbegrenzungslinie, Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Private Straßenverkehrsflächen, Öffentliche Vorhörfächen besonderer Zweckbestimmung

Ver- und Entsorgung: Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abfagen

Grünflächen: Grün Private Grünflächen

Landwirtschaft, Wald: Flächen für Wald

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Rechtsgrundlagen:** • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)

Die Plangrundlage wurde am 25.04.2024 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Für die städtebauliche Planung: Münster, \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. Marienfeld Amtsdirektor, Dipl.-Ing. Dienstorf Stadtbaurat, Dipl.-Ing. Festersen Amtsdirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am 09.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 18.02.2022 bekannt gemacht.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht.

Münster, \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag, Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brikkheiser, Brikkheiser

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

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

Münster, \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag, Brikkheiser

**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**

Flächen für Stellplätze, Sammelanlagen für Abfall

**Sonstige Festsetzungen**

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, Bezugshöhe (n m üNN)

**Kennzeichnungen**

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Altlasten) Nr. 722

**Nachrichtliche Übernahme**

Landschaftswald (Bestand)

**Hinweise**

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrrad, Sportanlage), Vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude), Vorgeschlagener Baumstandort

**Bestandsangaben**

Das Höhenbezugsystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Topografische Umrisslinie, Zaun, Baum, Kronentraufe (nicht eingemessen), Öffentliche Gebäude, Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl), 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 vorläufige graphische Detail-Umgrenzungen mit dem bisherigen Kataster

Gemarkung: Münster  
 Flur: 129  
 Maßstab: 1 : 1000

Münster, \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag, Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brikkheiser, Brikkheiser

**Bebauungsplan Nr. 619**

**Mauritz - Ost - Östlich Am Pulverschuppen**