# STADT MÜNSTER

# Bebauungsplan Nr. 244

## Roxel
Ortskern

3. Änderung

## 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den MK-Gebieten sind Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zulässig ( § 1 (7) 3 BauNVO ).

In den MK-Gebieten mit den Kennziffern 2), 6) und 7) sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. ( § 1 (7) BauNVO ).

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen.( § 1(5) BauNVO ).

1.1.2 Im MI-Gebiet sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig ( § 1 (5) BauNVO ).

1.1.3 In den WA-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig ( § 1 (5) BauNVO ).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,3 m nicht überschreiten.

1.2.2 Die Traufhöhe darf bei
I - Geschoss 4,0 m
II - Geschossen 7,0 m
III - Geschossen 9,50 m
nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen den Oberflächen der Außenwand und der Dachhaut.

Die Firsthöhe darf 13,5 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils ( § 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO ).

1.2.3 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen ( § 21a (2) BauNVO ).

1.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

In den Baugebieten, in denen besondere Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, sind diese auch nur dort zulässig.
In den MK-Gebieten ist ausnahmsweise die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der Baugrenzen zulässig ( § 12 (6) BauNVO ).

1.4 Die mit Pflanzgebot festgesetzten privaten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen, z. B. Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Feldahorn, Schneeball o. ä. zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen ( § 9 (1) 25 BauGB ).

1.5 Schallschutz

Entlang den gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Baulinien müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden ( § 9 (1) 24 BauGB ).

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Zur Angleichung an vorhandene Nachbargebäude können Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

Dachaufbauten sind nur bei Neigungsdächern über 33° Dachneigung bis zu 2/3 der Gesamtlänge des Baukörpers zulässig, sie müssen seitlich von der giebelseitigen Außenwand mind. 1,5 m entfernt sein.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

2.2.2 Unzulässig sind Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sowie greller Farbgebung bzw. aufdringlich wirkender Ausleuchtung.

2.2.3 Werbeanlagen parallel zur Fassade dürfen in Kerngebieten nicht höher als 0,60 m sein. Sie dürfen eine Länge von max. 8,00 m erreichen. Es darf jedoch nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Ladenfront bzw. Gebäudebreite in Anspruch genommen werden.

2.2.4 Die Außenwerbung darf nur im Bereich bis zur Unterkante der Fenster im 1. OG reichen. Ausleger dürfen im Bereich des ersten Obergeschoss mit einem max. Abstand von der Außenwand von 0,3 m angebracht werden.

2.2.5 Ausleger dürfen eine Fläche von 1,00 m² je Ladenfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Anstelle von Auslegern können Sammelwerbeanlagen zugelassen werden, und zwar als Hinweis auf Grundstückszufahrten maximal ein flaches, freistehendes Schild mit einer max. Größe von 3,00 m².

## 3. Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB

Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung ( § 172 (1) BauGB ).

## 4. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie-Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Die Standorte Schulte-Bernd-Straße 28 und Pantaleonstraße 9 gelten als historische Altstandorte, deren Gefahrenpotential noch nicht überprüft wurde.
Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den genannten Grundstücken sind dem Umweltamt Münster anzuzeigen.

**Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:**

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen
Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:
„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."
Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244

**Art der baulichen Nutzung**

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1) Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)
- TH=3,40m Traufhöhe, zwingend
- FH=6,50m Firsthöhe, zwingend
- LB Durchfahrt - Lichte Breite
- LH Durchfahrt, Auskragung - Lichte Höhe

**Bauweise**

- o offene Bauweise
- E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschossene Bauweise
- D nur Hausgruppen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Überbaubare Grundstücksflächen**

- Baulinie
- Baugrenze

**Bauvorschriften**

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- GD Geneigtes Dach
- 42°+/-3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
- Hauptfirstrichtung

**Gemeinbedarf**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten

**Ver- und Entsorgung**

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität

**Verkehr**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume

**Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

- Ga Flächen für Garagen
- TGa Flächen für Tiefgaragen
- GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- GFL Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
- Grenze des Erhaltungsbereichs (siehe textl. Festsetzung)
- E Erhaltenswerte Gebäude

**Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen**

- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

### Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- Freizuhaltendes Erdgeschoss

**Nachrichtliche Übernahme**

- ND Nr. 621 Naturdenkmal
- D Denkmal

**Bestandsangaben**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Baum
- Wohngebäude / öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

**Rechtsgrundlagen:**

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GONW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/ SGV.NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

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

Plangrundlage aktualisiert Stand 02/2004

Der Rat der Stadt hat am 14.07.2004 zu dem vom 03.12.2001 bis zum 03.01.2002 öffentlich ausgelegten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die durch diese Planfassung wiedergegeben werden. Ein Teilbereich der 3. Änderung ist bereits mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 25.07.2003 als 4. Änderung in Kraft getreten.

Diese 3. Änderung ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 14.07.2004 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 07.09.2004

Tillmann (L.S.) Kupferschmidt

Oberbürgermeister Schriftführer

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 24.02.2006 in Kraft getreten.

Münster, 27.02.2006

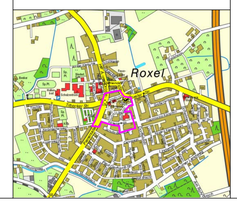
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Roxel
Flur: 12, 14
Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt




Bebauungsplan Nr. 244

Roxel
Ortskern

3. Änderung