Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel - Ortskern

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 m^2 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 m^2.

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