VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.441

"GIEVENBECK- RAMERTSWEG / DIECKMANNSTRASSE / ROXELER STRASSE"

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete
WA 1 siehe textliche Festsetzungen
WA 2 siehe textliche Festsetzungen
MI Mischgebiete
MI 1 siehe textliche Festsetzungen
MI 2 siehe textliche Festsetzungen
GE Gewerbegebiete
GE 1 siehe textliche Festsetzungen
GE 2 siehe textliche Festsetzungen
GE 3 siehe textliche Festsetzungen
SO WH Sondergebiete / SB-Warenhaus
SO BM Sondergebiete / Bau-und Gartenmarkt
GB Gemeinbedarf

0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstmaß
(I) zwingend
II - III als Mindest- und Höchstmaß
(II)+(S) mit zwingendem Staffelgeschoß
TH 10m max. Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
HD Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze
Baulinie
Hauptfirstrichtung

Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

ST Stellplätze
TG Tiefgaragen
Ga Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen
Schulzentrum
sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen
private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten der Anlieger, der Erschließungsträger und der Öffentlichkeit
(EA) - zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger
(LR) Leitungsrechte
(BUS) Bushaltestelle
Strassenbegrenzungslinie (Aufteilung der Verkehrsfläche nachrichtlich)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgungsflächen

Ver- und Entsorgungsfläche
Elektrizität, Trafostation geplant
Pumpstation
Abfall
Fernwärme

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Parkanlagen
Spielplatz
Dauerkleingärten
Ballspielplatz
Sportplatz
Z Zubehörgebäude

Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen, Standorte nachrichtlich
Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern etc. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.8.1)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7.1)
Flächen zum Anpflanzen von Hecken (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7.4)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmpegelbereich III nach DIN4109 (s. textl. Festsetzungen) 61-65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV nach DIN4109 (s.textliche Festsetzungen) 66-70 dB(A)
Lärmpegelbereich V nach DIN4109 (s. textliche Festsetzungen) 71-75 dB(A)
Lüfter (s. textlichen Festsetzungen)

Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

---

siehe Bebauungsplan Nr. 579

siehe 1. Änderung

siehe Bebauungsplan Nr. 579

2. Änderung

Flur 44.4 · Flur 42 · Flur 30 · Flur 0.0

Spielplatz A-Bereich · Ballspielfläche · Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe · Spielplatz B/C-Bereich · Kindergarten Kinder- und Familientreff · SCHULE · RECYCLINGHOF · RRB Regenrückhaltebecken · PUMPSTATION · Tankstelle · L 843 Roxeler Strasse

---

1. Änderung

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 I. V. m. § 13 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Münster am 21.03.12 aufgestellt und Satzung beschlossen worden.

Münster, 23.03.12
Oberbürgermeister — Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 26 vom 30.03.12 in Kraft getreten.

Münster, 30.03.12
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Stadt Münster Vermessungsamt 2012

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
1 Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)
(I) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschossflächenzahl

Bauweise
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Bauvorschriften
Hauptfirstrichtung

---

2. Änderung (Roter Eindruck)

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 968)

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 I.V.m § 13 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.2017, als Satzung beschlossen worden.

Münster, 14.12.2017
Markus Lewe (L.S.) — Oberbürgermeister
Kupferschmidt — Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 23 vom 22.12.2017 in Kraft getreten.

Münster, 22.12.2017
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Hülk (L.S.)

Textliche Festsetzungen siehe Rückseite

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 Bauordnung NW (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/ SGV. NW 232) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/ SGV. NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Der Rat der Stadt Münster hat am 27.06.2001 zu dem am 13.09.2000 aufgestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.441 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 42 GO NW durch den Rat der Stadt Münster am 27.06.2001 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 03.07.2001
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.441 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 14 vom 06.07.2001 in Kraft getreten.

Münster, 06.07.01
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag
Dipl. Ing. Schlüter
Stadt. Vermessungsoberamtsrat

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

Planungsbereich Münster Gievenbeck- Südwest Ramertsweg, Dieckmannstraße, Roxeler Straße

Planungsstand: Entwurf — Datum: 08.05.2001

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH
44263 Dortmund, Karl-Harr-Strasse 5 — Telefon: 0231/4341-0

1.1.1 Das mit SO 1 gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung eines SB-Warenhauses.

1.1.2 Zulässig ist ein SB-Warenhaus als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 6.050 qm. Darin enthalten sind Verkaufsflächen von Einzelhandels-Konzessionären in einer Größenordnung von insgesamt maximal 300 qm.

Die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird auf max. 4.000 qm begrenzt.

Als untergeordnete Nebennutzungen sind im SB-Warenhaus neben der zulässigen Verkaufsfläche von 6.050 qm Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig.

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 441:
Gievenbeck - Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Sondergebiet

1.1.1 ~~In dem mit~~ SO 1 gekennzeichnetem Gebiet ist eine SB-Warenhaus als Vollsortimenter mit max. 5000 qm Verkaufsfläche zulässig. Darin enthalten sind Konzessionäre mit max. 300 qm Verkaufsfläche.

1.1.2 ~~Der Lebensmittelanteil des Sortiments kann max. 50 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.~~

1.1.3 In dem mit SO 2 gekennzeichneten Baugebiet dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes mit einem branchen- und betriebstypischen Warensortiment. Die Verkaufsfläche beträgt max. 7.000 qm, davon mindestens 1.000 qm Freiverkaufsfläche. Das betriebstypische Randsortiment darf max. 500 qm Verkaufsfläche umfassen. Als Randsortiment sind folgende branchenübliche Sortimentsgruppen im Rahmen der o.g. Größenordnungen zulässig (Gütersystematik Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, Hrsg. Statistisches Bundesamt Wiesbaden):

mit jeweils max. 30 qm Verkaufsfläche je Warengruppe

WB 560, 561	Fachzeitschriften, -bücher
WB 5307	Folien
WB 359, 4583, 4585, 564	Geschenkartikel (Galanteriewaren, Dekorationsartikel, Weihnachtsartikel, Glückwunsch-, Anlasskarten)
WB 169	Kerzen
WB 28	Handarbeits- und Kurzwaren
WB 125, 127, 129, 08	Tabak- und Süßwaren als Kassenartikel

mit jeweils max. 100 qm Verkaufsfläche je Warengruppe

WB 198	Matratzen
WB 4973, 4979	Stahldrahtmatratzen, Lattenrahmen, Einlagen für Bettstellen
WB 7809	Fahrräder
WB 6533	Sportgroßgeräte

Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen sind folgende Sortimente grundsätzlich nicht zulässig:

WB 0-13	Lebensmittel/Getränke (außer WB 125, 127, 129, 08 Tabak und Süßwaren als Kassenartikel)
WB 16	Hygieneartikel, Verbandstoffe, Säuglings- und Kinderkörperpflegemittel (außer WB 169 Kerzen)
WB 17/18	weitere Drogerie-, Kosmetik, Korperpflegeartikel
WB 19/20	Haus- und Heimtextilien
WB 210	Teppiche/Orientteppiche
WB 22 bis 27, 29 bis 34	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren (außer WB 239, 249, 318, 328 Berufsbekleidung, garten- und baubezogen)
WB 36	Sportbekleidung, Sportschuhe
WB 37	Rundfunk, Fernseh- und phonotechnische Geräte wie Unterhaltungs-, I&T-Elektronik, Computer, Ton- und Bildträger
WB 391/392	Elektro- Haushaltsgeräte
WB 40/41	Foto-, Optikartikel
WB 42/43	Uhren/Schmuck
WB 45	Spielwaren, Modellbau u.a. (außer WB 4583 Dekorationsartikel, WB 4585 Weihnachtsartikel u.a.)
WB 47	Musikalienhandel
WB 49	Möbel (außer WB 498 Ergänzungsmöbel)
WB 50	Kunstgegenstände, Antiquitäten
WB 52 bis 58	Papier- du Pappwaren, Schreib-, Zeichen- und Malgeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Druckereierzeugnisse, Büroorganisation und- maschinen, Büromöbel (außer WB 5307 Folien, WB 560 Fachbücher, WB 561 Fachzeitschriften, WB 564 Glückwunsch, Anlasskarten)
WB 653 bis 659	Sportartikel, Bastelsätze für Modellbau (außer WB 6533 Sportgroßgeräte)
WB 66	Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltsgeräte
WB 671 bis 674	Haushaltgeräte wie Herde und Kochgeräte, Waschmaschinen, Kühlschränke u.a.
WB 96	Heimtiernahrung/-bedarf/ Zooartikel

1.1.4 In dem mit SO 2 gekennzeichnetem Gebiet ist der Betrieb einer Tankstelle zulässig.

1.2 Mischgebiete

1.2.1 In den Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 + 8 sowie Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 In den mit MI 1 gekennzeichneten Baugebieten sind Fachgeschäfte, die die folgenden innenstadttypischen Sortimente im Angebot führen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm zulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Schmuck, Uhren
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Lebensmittel / Getränke

Je Betrieb ist eine Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig.

1.2.3 In dem mit MI 1 gekennzeichneten Baugebiet sind einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe mit einer Nettonutzfläche von insgesamt 1.150 qm zulässig.

1.2.4 In den mit MI 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsverkaufsflächen von max. 500 qm als untergeordneter Bestandsteil eines Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebs, die zum Verkauf der im Unternehmen hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen. ~~In dem mit MI 2 gekennzeichneten Baugebiet nordwestlich des SO 2 Gebietes ist ein Gartenmarkt ausgeschlossen.~~ *(Satz 3 gestrichen gemäß OVG- Urteil vom 12.03.2003)*

1.3 Gewerbegebiete

1.3.1 In den mit GE gekennzeichneten Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3 BauNVO unzulässig.

1.3.2 In den mit GE 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.3.3 In den mit GE 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsverkaufsflächen von max. 500 qm als untergeordneter Bestandteil eines Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes, die zum Verkauf der im Unternehmen hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen

1.3.4 In den mit GE 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Anlagen der Abstandsklasse I – VI im Sinne des Abstandserlasses von 2.4.1998 (siehe Anlage) unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist.

1.3.5 In den mit GE 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.4 Wohngebiete

1.4.1 In den Wohngebieten (WA) sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.4.2 In den mit WA 1 gekennzeichneten Baugebieten (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit zulässig.

1.4.3 In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten (Geschosswohnungsbau) muss der Hauseingang unmittelbar von der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche erfolgen.

1.4.4 In den mit WA 2 gekennzeichneten Baugebieten können die Baugrenzen auf der zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gewandten Seite durch Treppenhäuser bis max. 1,50 m überschritten werden.

1.4.5 In den Baugebieten mit einem zwingend festgesetzten Staffelgeschoss kann dies ausnahmsweise als ein Vollgeschoss ausgebildet werden, sofern die festgesetzte GFZ eingehalten wird. Die Außenfassade des Staffelgeschosses muss umlaufend mindestens 1,50 m gegenüber der Außenfassade der darunter liegenden Vollgeschosse zurück bleiben. Treppenhäuser können von diesem Rücksprung ausgenommen werden. Dachgärten und Terrassen sind zulässig.

1.5 Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den mit WA 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten als zwingend festgesetzt. Ausnahmsweise kann in den mit WA1 gekennzeichneten Baugebieten, in denen zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, auch nur 1 Vollgeschoss errichtet werden, wenn für geschlossene Baugruppen eine qualifizierte Entwurfslösung vorliegt und städtebaulich sinnvoll begründet werden kann.

Folgende Trauf- und Firsthöhen dürfen in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Dachneigung nicht überschritten werden:

I Vollgeschoss ab 42° Dachneigung	TH 4 m	FH 9 m
II Vollgeschoss ab 32° Dachneigung	TH 6,75 m	FH 11 m
II Vollgeschoss + Staffelgeschoss		FH 10 m
III Vollgeschoss	TH 9 m	FH 12 m
III + Staffelgeschoss		FH 12 m

Untergeordnete Bauteile können die Trauf- und Firsthöhen überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenwand Oberfläche und der Oberkante der Dachhaut. Für die Höhenangabe ist die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

1.6 Stellplätze und Garagen

1.6.1 In den mit WA gekennzeichneten Baugebieten ist der Stellplatznachweis grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern sind Stellplätze, Carports oder Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die vordere Baugrenze kann überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist bis max. 2.00 m zulässig. Garagen und Carports müssen einen seitlichen Abstand zur privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten. Bei Reihenmittelhäusern sind offene Stellplätze im Vorgartenbereich oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als integrierte Garagen oder überdachte Gemeinschaftsanlagen unterzubringen. Für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum zusätzlich ein Stellplatz pro 5 Wohneinheiten herzustellen.

1.6.2 In den mit WA 2, MI, GE und SO gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im übrigen ist die Herstellung privater Stellplätze unzulässig. Besucherstellplätze für die Wohnnutzung (1 Stellplatz/5 Wohneinheiten) sind im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

Tiefgaragen müssen bei einer max. Breite von 18 m in Längsrichtung unter den Gebäuden angeordnet werden. Die über den Hochbaugrundriss hinausgehenden Tiefgaragenoberflächen sind mit Ausnahme möglicher Terrassen und Zugänge zu den Hofbereichen dauerhaft und fachmännisch zu begrünen.

1.6.3 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist, in gleichmäßiger Überstellung der Stellplätze, je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.6.4 In den GE, MI und SO-Gebieten sowie im Bereich des Gemeinbedarfs Schule und Recyclinghof sind ober- und unterirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 9 (1) i.V.m. § 14 BauNVO).

1.7 Pflanzgebote

1.7.1 Die mit einem Pflanzangebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen wie z.B. Hainbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn und Schneeball vollflächig in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.7.2 Die mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen an der Roxeler Straße sind vollflächig zu begrünen und durch Laubgehölze abwechselungsreich zu bepflanzen. Die Fläche ist zumindestens 50 % mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen, wie Hainbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn und Schneeball zu bepflanzen. Zusätzliche sind mindestens 40 (25 westlich der Zufahrt/15 östliche der Zufahrt) hochstämmige Stieleichen mit einem Stammumfang von 14 cm locker verteilt in der Fläche zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

1.7.3 In den GE-Gebieten sind entlang der Grenze unterschiedlicher Nutzungen, mit Ausnahme der Grenze zum SO-Gebiet, standortgerechte, heimische Flurgehölze wie z.B. Hainbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn und Schneeball in einer Breite von 3 m vollflächig, in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.7.4 Die an den Grundstücksgrenzen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Hecken sind als geschnittene Hainbuchenhecken mit einer Höhe von 1.20 m bis 2.00 auszuführen. Die Hecken sind fachmännisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

1.8 Erhaltung der Vegetation

1.8.1 Die als zu erhalten festgesetzten Baum- und Heckenbestände sind dauerhaft zu erhalten, natürliche Ausfälle sind zu ersetzen. Die Bestände sind während der Bauzeit zu schützen.

1.8.2 Für die Erschließung der Kindergartenfläche ist an geeigneter Stelle eine Zufahrt über die öffentliche Grünfläche, durch die vorhandene Wallhecke, in einer Breite von max. 7 m zulässig. Für die Erschließung des Baugebietes östlich des Spielplatzes B/C-Bereich ist eine Zufahrt durch die als zu erhalten festgesetzte Feldhecke in einer Breite von max. 7 m zulässig.

1.9 Vorgärten

1.9.1 Die Vorgärten der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebiete sind mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten und mit Ausnahme von zulässigen Stellplätzen von jeglichen Versiegelungen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

1.9.2 Innerhalb der GE-, MI- und SO-Gebiete sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sofern kein besonderes Pflanzgebot festgesetzt ist, durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, dauerhaft zu begrünen.

In den GE-Gebieten ist dabei in einem Abstand von 15 m je eine hochstämmige Stieleiche (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.10 Mülltonnen

In den WA-Gebieten sind Mülltonnen nur in den Gebäuden oder in feste, einzugrünende Müllschränken in einem Abstand von mind. 1m zum öffentlichen Straßenraum unterzubringen. Sie können auch in ein bauliches Abgrenzungselement so einbezogen werden, dass die Mülltonnen von der Straße nicht einsehbar sind.

1.11 Lärmschutz

1.11.1 Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 erfüllt werden.

Die ausgewiesenen Lärmpegellbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m Entfernung zur Baugrenze. Werden die Abstände bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden überschritten, ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich.

1.11.2 Für alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) wird empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

1.12 Ausgleichsmaßnahmen

Die auf der Fläche Gemarkung Hiltrup, Flur 3, Flurstück 7 durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG zum Schutz von Natur und Landschaft werden zu 51,8 % der öffentlichen Verkehrsfläche der Roxeler Straße und zu 48,2 % den entsprechend schraffiert gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

2. Textliche Festsetzung gemäß § 86 BauO NW

2.1.1 In den mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind folgende Dachformen und Neigungen zulässig:

I Vollgeschoss	Satteldach	45° ± 3°
II Vollgeschosse	Satteldach	35° ± 3°
III Vollgeschosse	Flachdach, Neigungsdach	max. 20°
III Vollgeschosse + Staffelgeschoss	Flachdach, Neigungsdach	max. 20°

2.1.2 Mansarddächer, Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2.1.3 Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind insgesamt nur auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand mindestens 1.50 m entfernt sein.

2.1.4 Hausgruppen und Doppelhäuser sind profilgleich mit identischer Dachform und Neigung auszuführen.

2.1.5 Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachformen- und Neigung abgewichen werden, wenn für geschlossene Baugruppen qualifizierte Entwurfslösungen vorgeschlagen und städtebaulich sinnvoll begründet werden.

2.2 Dach- und Fassadengestaltung

2.2.1 Außenwände sind mit mindestens 2/3 der Fläche in rotem bis rotbraunen Sichtmauerwerk, in naturbelassenem Holz oder mit mindestens 2/3 der Flächen in weißem bis hellpastellfarbenen Farbton (Beton, Kalksandstein, Putz etc.) auszuführen.

Dacheindeckung sind mit roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig.

2.2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlichen Materialien auszuführen.

2.2.3 Für untergeordnete Teile der Dachflächen sind Ausnahmen zur Solarenergienutzung zulässig.

2.2.4 Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dach- und Fassadenmaterialien abgewichen werden, wenn für geschlossene Baugruppen qualifizierte Entwurfslösungen vorgeschlagen und städtebaulich sinnvoll begründet werden.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind in dem MI und GE-Gebieten an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Fassade bis zur Oberkante des Fensters des 1. Obergeschosses angeordnet werden und eine Länge von 2/3 der zugehörigen Ladenfront bzw. Gebäudebreite nicht überschreiten.

2.3.2 Werbeanlagen in dem SO-Gebiet sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können für einheitlich gestaltete und in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder gestattet werden.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, max. 20m nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 In den WA-Gebieten sind in den Gartenbereichen, die an den öffentlichen und privaten natürliche Straßenraum grenzen, Mauern sowie undurchsichtige Zäune aller Art, die über eine Höhe von 0,4m hinausgehen, nicht zulässig. Durchsichtige Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.4.2 In den MI, GE und SO-Gebieten sind Einfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen sind mit einem Abstand von 1.50 m zur Grundstücksgrenze vorzusehen.

Hinweise:

Grundwasserentnahme

Grundwasserentnahmen sind gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Eine Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Münster zu beantragen. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht regelt § 33 WHG (Gemeinbedarf).

Bodendenkmalfunde

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

Aufteilung Verkehrsflächen

In der Planzeichnung ist die innere Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich dargestellt.

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