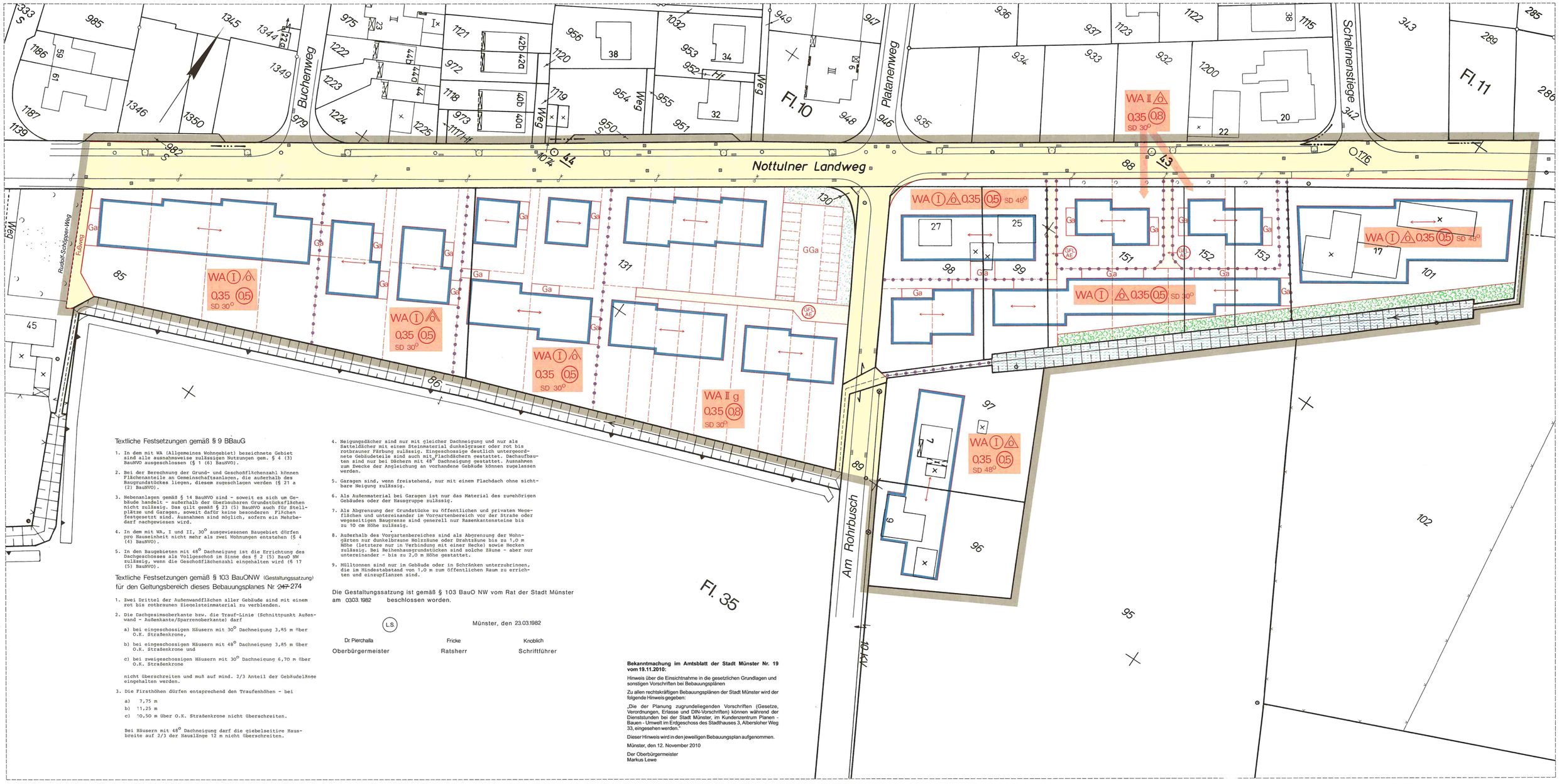


Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichnete Gebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) BauNVO).

2. Bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a (2) BauNVO).

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt gemäß § 23 (5) BauNVO auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ausnahmen sind möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

4. In dem mit WA, I und II, 30° ausgewiesenen Baugebiet dürfen pro Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 4 (4) BauNVO).

5. In den Baugebieten mit 48° Dachneigung ist die Errichtung des Dachgeschosses als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) BauO NW zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl eingehalten wird (§ 17 (5) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. ~~247~~ 274

1. Zwei Drittel der Außenwandflächen aller Gebäude sind mit einem rot bis rotbraunen Ziegelsteinmaterial zu verblenden.

2. Die Dachgesimsoberkante bzw. die Trauf-Linie (Schnittpunkt Außenwand - Außenkante/Sparrenoberkante) darf

   a) bei eingeschossigen Häusern mit 30° Dachneigung 3,85 m über O.K. Straßenkrone,

   b) bei eingeschossigen Häusern mit 48° Dachneigung 3,85 m über O.K. Straßenkrone und

   c) bei zweigeschossigen Häusern mit 30° Dachneigung 6,70 m über O.K. Straßenkrone

   nicht überschreiten und muß auf mind. 2/3 Anteil der Gebäudelänge eingehalten werden.

3. Die Firsthöhen dürfen entsprechend den Traufenhöhen - bei

   a) 7,75 m
   b) 11,25 m
   c) 10,50 m über O.K. Straßenkrone nicht überschreiten.

   Bei Häusern mit 48° Dachneigung darf die giebelseitige Hausbreite auf 2/3 der Hauslänge 12 m nicht überschreiten.

4. Neigungsdächer sind nur mit gleicher Dachneigung und nur als Satteldächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer oder rot bis rotbrauner Färbung zulässig. Eingeschossige deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdächern gestattet. Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit 48° Dachneigung gestattet. Ausnahmen zum Zwecke der Angleichung an vorhandene Gebäude können zugelassen werden.

5. Garagen sind, wenn freistehend, nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung zulässig.

6. Als Außenmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes oder der Hausgruppe zulässig.

7. Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich vor der Straße oder wegseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

8. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung der Wohngärten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1,0 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie Hecken zulässig. Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune - aber nur untereinander - bis zu 2,0 m Höhe gestattet.

9. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in Schränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Raum zu errichten und einzupflanzen sind.

Die Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 BauO NW vom Rat der Stadt Münster am 03.03.1982 beschlossen worden.

L.S.

Münster, den 23.03.1982

Dr Pierchalla — Oberbürgermeister
Fricke — Ratsherr
Knoblich — Schriftführer

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

Stadt Münster

Gemarkung Roxel
Flur 35
Maßstab 1:500



Bebauungsplan Nr. 274

Roxel — Nottulner Landweg / Am Rohrbusch

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze
- 15 Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Gebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BBauG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BBauG

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BBauG u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

- Kleinsiedlungsgebiet
- reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet

Anzahl der Vollgeschosse
- I Höchstgrenze
- Mindestgrenze
- mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- (I) zwingend

- 0,35 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzungslinie

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) 2 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- nur Gartenhofhäuser zulässig
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Bauvorschriften gem. § 103 BauONW
- Flachdach
- SD Satteldach
- 30° Dachneigung

- Baulinie
- Baugrenze
- Geschoßabgrenzung
- Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung
- Stellung der baulichen Anlagen

Weitere Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG u. §§ 12 u. 14 BauNVO
- Stellplatz
- Ga Garage — Ein- und Ausfahrt
- Tiefgarage
- Spielplatz

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BBauG
- Gemeinschaftsstellplatz
- GGa Gemeinschaftsgarage — Ein- und Ausfahrt
- Gemeinschaftstiefgarage
- Gemeinschaftsspielplatz

Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BBauG
- Kindergarten — Altenheim
- Schule — Kirche
- Jugendheim

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BBauG

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG
- Verkehrsfläche
- Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

Ein und Ausfahrtsverbot

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG
- Trafostation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BBauG

Land- und forstwirtschaftliche Flächen gem. § 9 (1) 18 BBauG
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Mit Gehrechten (G) Fahrrechten (F) Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) der Erschließungsträger (E) der Öffentlichkeit (Ö) gem. § 9 (1) 21 BBauG

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BBauG
- Dreireihige Feldhecke mit Standortgerechten Laubgehölzen wie Steleiche Hainbuche Feldahorn Hasel Wildrose und Schlehdorn im Abstand von untereinander je 1 m.
- Anpflanzung von Bodendeckern u. Sträuchern

Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Grundstücke und Garagen)

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 2a, 8 ff Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8. 1976 (BGBl. I S. 2256), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), § 103 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96 / SGV. NW. 232) und §§ 4 u. 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 19.12.1974 (GV. NW. S. 91 / SGV. NW. 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Münster, den 09.07. 1981

L.S.

Edelbroich
(Dipl.-Ing. Edelbroich)
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

L.S.

Münster, den 13.07. 1981

Rupprecht
(Dipl.-Ing. Rupprecht)
Stadtbaurat

Wolf
(Dipl.-Ing. Wolf)
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 15.07.1981 aufgestellt worden.

L.S.

Münster, den 22.07. 1981

Dr Pierchalla — Oberbürgermeister
Fricke — Ratsherr
Knoblich — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 17.07. bis 17.08.1981 offengelegen.

L.S.

Münster, den 14.09. 1981
Der Oberstadtdirektor
i. A.

Schüler
(Ing. (grad.) Schluter)
Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 u. 10 BBauG und §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 03.03.1982 als Satzung beschlossen worden.

L.S.

Münster, den 23.03. 1982

Dr Pierchalla — Oberbürgermeister
Fricke — Ratsherr
Knoblich — Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG und die Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 in Verbindung mit § 77 BauO NW mit Verfügung vom 22.06.1982 (AZ 35.21-5201-) genehmigt worden.

L.S.

Münster, den 22.06. 1982
Der Regierungspräsident
i. A.

Richter
Ltd. Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung dieses Planes und der Gestaltungssatzung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 02.07.1982 bekanntgemacht worden.

L.S.

Münster, den 16.08. 1982
Der Oberstadtdirektor
i. A.

Schüler
~~Ing.~~ (grad.) Schlüter ~~1.~~ (Dipl.-Ing. Schlüter)
~~Stadt~~vermessungsamtmann. Städt. Vermessungsamtsrat

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

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes