



1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Tankstellen** gemäß § 4 (3) 5 BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.1.2 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind **maximal 2 Wohnungen** je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- Bei eingeschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein **Vollgeschoss** sein, wenn die Traufhöhe und Dachneigung eingehalten werden (§ 31 (1) BauGB).
- 1.1.3 **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 1.1.4 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO dürfen eine Fläche von 7,5 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Sie sind nur außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder.
- 1.1.5 Bei der **Berechnung der Grundflächen** sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21 a (2) BauNVO).
- 1.1.6 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß den ermittelten und ausgewiesenen **Lärmpegelbereichen** nach DIN 4109 erfüllt werden.

- 1.1.7 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich) sind schallschützende Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.2 Für die Gewerbegebiete**
- 1.2.1 In den Gewerbegebieten sind **Tankstellen** gemäß § 8 (2) 3 BauNVO sowie **Vergnügungsstätten** gem. § 8 (3) 3 BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2.2 In den Gewerbegebieten sind **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig. Ausnahme: zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen

- 1.2.3 Die als besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten sind als Wall westlich der Gewerbegebiete mit einer Höhe von 79,0 m über NN und südlich der Gewerbegebiete mit einer Höhe von 79,0 m über NN zu errichten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

- Die als besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen zwischen den Gewerbegebieten und den öffentlichen Grünflächen ist als begrünter Wandwall mit einer Höhe von 76,0 m über NN zu errichten (§ 9 (1) 24 BauGB).
- Die Ausgleichsflächen sind zu 61,5 % den geplanten Baumaßnahmen und zu 38,5 % den Erschließungsanlagen zugeordnet.

- 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**
- 2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete**
- 2.1.1 Doppelhäuser sind jeweils einheitlich im Material, Farbton, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.
- Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.
- 2.1.2 Als Dachformen sind Sattel-, Waln- und zur Gebäudemitte ansteigende Pultdächer zulässig.
- Mansard- und Krüppelwalddächer sind unzulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 30° Dachneigung zulässig. Zwischen 2 Gebäuden und zu den Organen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 2.1.4 Feste Grundstückseinfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind darüber hinaus als Sichtschutz zugelassen.
- 2.1.5 Abgrenzungen sind unzulässig.
- 2.2 Für die Gewerbegebiete**
- 2.2.1 Sicherungsabgrenzungen sind nur als transparente Zäune in einem Mindestabstand von 3,0 m von öffentlichen Flächen und bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung sowie bei Ausrichtung in beweglicher, veränderbarer oder reflektierender Form unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder in Vorzonen sind bis zu einer Größe von 1,5 m² ebenfalls zulässig. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge

Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion und / oder Dienstleistung stehen (§ 1 (6) 1. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.2.3 In dem Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 sind Anlagen und Betriebe der **Abstandsklassen I – VII** (gemäß Abstandsliste zum Abstandslass NW vom 21.03.1999), in den Gewerbegebieten mit der Kennziffer 2 sind Anlagen und Betriebe der **Abstandsklassen I – VI** und in dem Gewerbegebiet mit der Kennziffer 3 sind Anlagen und Betriebe der **Abstandsklassen I – V** allgemein unzulässig.

Ausnahmsweise sind auch Anlagen und Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Immissionsgrad zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (§ 31 (1) BauGB).

Allgemein oder ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe, die andere Emissionen als Schallemissionen erzeugen, sind nur insoweit zulässig, als von diesen keine schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Schadstoffe, Gerüche oder Erschütterungen) auf die Umgebungsanlagen zu erwarten sind.

- 3. Weitere Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 3.1.1 Die **Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens** von Gebäuden ist auf mindestens 0,3 m festgesetzt (§ 9 (3) BauGB).
- Die **Traufhöhe** ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachtrauf.
- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 41. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- 3.1.2 Die mit einem **Pflanzgebot** gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weidend, Hainbuche) im Abstand von 1 x 1 m fächerförmig zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).
- 3.1.3 Die als besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1999 (BauNVO) in Verbindung mit der BauNVO-Erweiterung (BauNVO-E) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 259) und § 8 und 41 Gemeindeordnung NRW (GOW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 669) (GV NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

- oder selbstleuchtende Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen sind bis 0,5 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht länger als 2/3 der Einzelauslässe sein.
- Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

- 3. Hinweise**
- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DStG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DStG).
- 3.2 Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Mit typischen Gerüchen und Geräuschen ist daher zu rechnen.
- 3.3 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenaufbaus und der Oberbodenanlagerung.
- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umrufen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 488

Roxel-Nord II -
Havixbecker Straße / Stodtbrockweg /
Nordumgehung / Brockkamp

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
GE Gewerbegebiete
u. AK I-V Betriebsarten der genannten Abstandsklassen unzulässig (siehe Abstandsliste zum Abstandslass vom 02.04.1998 - MB/NW, 1998 S. 744)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
1 Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)
TH max. 4,00 m Traufhöhe, als Höchstmaß
FH max. 10,00 m Firsthöhe, als Höchstmaß
Bauweise
0 offene Bauweise
A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Bauvorschriften

- GD Giebelgedach
0°-30° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
42°-3° Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich
H Haupttrichtung

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung und Abfahrungen
Elektrizität
Abwasser

Grünflächen

- private Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingärten

Beispielplatz

Wasser, Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Regenrückhaltebecken

Landwirtschaft, Wald

Flächen für Wald

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume (Standort vorgeschlagen)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Stellplätze

Flächen für Garagen

Mit Getrechten G. Fahrwegen F. Leitungsrechten L. der Erschließungsträger E.

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich II nach DIN 4109

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Kennzeichnungen

Altlast-/Versärfäche

Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Hinweise

Fluggrenze

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. 2443), in Verbindung mit der BauNVO-Erweiterung (BauNVO-E) in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 259) und §§ 8 und 41 Gemeindeordnung NRW (GOW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 669) (GV NW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

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

Planungsdatum: Stand 10/2006

Der Rat der Stadt Münster hat am **24.09.2008** zu dem vom **08.01.2007** bis zum **08.02.2007** öffentlich ausgetragenen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **488** Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GOW durch den Rat der Stadt am **24.09.2008** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **25.09.2008**

Tilman (L.S.) Kupferschmidt (Schriftführer)

Oberrürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **16** vom **30.09.2008** in Kraft getreten.

Münster, **30.09.2008**

Der Oberrürgermeister im Auftrag

Huk (L.S.)

Gemarkung: Roxel

Flur: 14, 15, 29, 30

Maßstab: 1:1000

Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 488

Roxel-Nord II -

Havixbecker Str. / Stodtbrockweg

Nordumgehung / Brockkamp