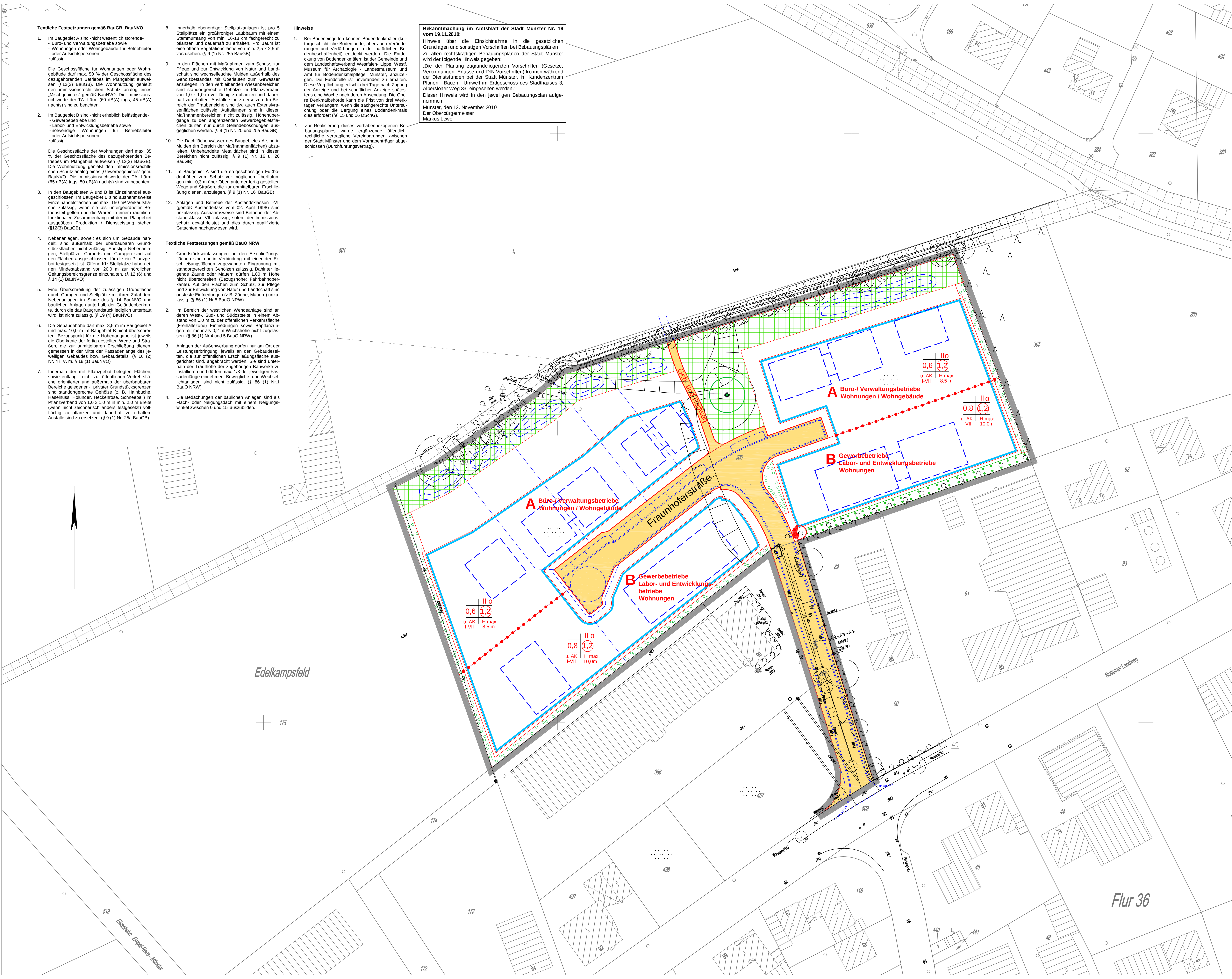




Textliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

- Im Baugebiet A sind nicht wesentlich störende:
 - Büro- und Verwaltungsbetriebe sowie
 - Wohnungen oder Wohngebäude für Betreiber oder Aufsichtspersonenzulässig.
Die Geschossfläche für Wohnungen oder Wohngebäude darf max. 50 % der Geschossfläche des dazugehörigen Betriebes im Plangebiet aufweisen (§12(3) BauGB). Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines „Mischgebietes“ gemäß BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zu beachten.
- Im Baugebiet B sind nicht erheblich belästigende:
 - Gewerbebetriebe und
 - Labor- und Entwicklungsbetriebe sowie
 - notwendige Wohnungen für Betreiber oder Aufsichtspersonenzulässig.
Die Geschossfläche der Wohnungen darf max. 35 % der Geschossfläche des dazugehörigen Betriebes im Plangebiet aufweisen (§12(3) BauGB). Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines „Gewerbegebietes“ gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sind zu beachten.
- In den Baugebieten A und B ist Einzelhandel ausgeschlossen. Im Baugebiet B sind ausnahmsweise Einzelhandelsflächen bis max. 150 m Verkaufsfläche zulässig, wenn sie als untergeordneter Betrieb gelten und die Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der im Plangebiet ausübten Produktion / Dienstleistung stehen (§12(3) BauGB).
- Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Flächen ausgeschlossen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist. Offene Kfz-Stellplätze haben einen Mindestabstand von 20,0 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze einzuhalten. (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baualien Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, ist nicht zulässig. (§ 14 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe darf max. 8,5 m im Baugebiet A und max. 10,0 m im Baugebiet B nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe 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) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
- Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen, sowie entlang - nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierter und außerhalb der überbauten Bereiche gelegener - privater Grundstücksgrenzen sind standortgerechte Gehölze (z. B. Harthäucher, Haselnuss, Holunder, Hekkenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m in min. 2,0 m Breite (wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt) vollständig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzungen gemäß BauO NRW

- Grundstückseinfassungen an den Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsflächen zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende Zäune oder Mauern dürfen 1,80 m Höhe nicht überschreiten (Bezugshöhe: Fahrbahnoberkante). Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ortstypische Einfriedungen (z.B. Zäune, Mauern) unzulässig. (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)
- Im Bereich der westlichen Wendenanlage sind an deren West-, Süd- und Südostseite in einem Abstand von 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Freizeitzone) Einfriedungen sowie Bepflanzungen mit mehr als 0,2 m Wuchshöhe nicht zulässig. (§ 86 (1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)
- Anlagen der Außenwerbung dürfen nur am Ort der Leistungserbringung, jeweils an den Gebäudeseiten, die zur öffentlichen Erschließungsfläche ausgerichtet sind, angebracht werden. Sie sind unterhalb der Traufhöhe der zugehörigen Bauwerke zu installieren und dürfen max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Bewegliche und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
- Die Beschadungen der baulichen Anlagen sind als Flach- oder Neigungsdach mit einem Neigungswinkel zwischen 0 und 15° auszubilden.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodeneigenschaften) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Oberste Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert (§§ 15 und 16 DSchG).
- Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:
Hinweis über die Einschränkung 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 498
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Roxel - Gewerbegebiet
nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld

pbh
Planungsbüro Hahn
Osnabrück

Ingenieure und Architekten
Beratung Planung Bauleitung
Möndener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabruck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Tel. (0541) 1819-0
Fax (0541) 1819-111
E-Mail: kappenberg@kappenberg.de
Tel. (0521) 1779850
Fax (0521) 1779851

KAPPENBERG GmbH
Co. KG
Planen + Bauen

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

A Baugebiet A (siehe Textliche Festsetzungen)
Betriebsarten der genannten Abstandsklassen unzulässig (siehe Abstandstabelle zum Abstandserlass vom 02.04.1998 - MBl. NW. 1998 S. 744)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
H max. 10,0 m Höhe, als Höchstmaß

Bauweise

— offene Bauweise
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze

Verkehr

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen

Ver- und Entsorgung

— Elektrizität

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

— Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

— Bäume

Hinweise zur Vorhabensrealisierung

— Verkehrsflächenaufbau
— Versickerungsrinnen
— hochbauliche Anlagen
— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestandsangaben

— Flurstücksgrenze
— Topografische Umrisslinie
— Nutzungsgrenze
— Baum
— Wohngebäude / öffentliches Gebäude
— Wirtschaftsgebäude

Einmessung Topografie

— Zaun
— Laubgehölz
— Nadelgehölz
— Baum
— Böschung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entwurfsverfasser
Münster, 31.03.2006
D. Wallendorf

Vorhabenträger
Münster, 16.03.2006
Kappenberg

pbh
Planungsbüro Hahn
Osnabrück

Kappenberg GmbH
Münster

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Bauvertragsverordnung (BauVVO) 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. 259) und §§ 7 und 43 Gemeindeordnung NW (GOW) 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 Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 09/2006

Der Rat der Stadt Münster hat am **05.04.2006** zu dem vom **28.11.2005** bis zum **28.12.2005** öffentlich ausgetragten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. **498** Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 12 BauGB und §§ 7 und 41 GOW durch den Rat der Stadt am **05.04.2006** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **25.04.2006**

Tillmann Oberbürgermeister	(L.S.)	Kupferschmidt Schriftführer
--------------------------------------	--------	---------------------------------------

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **7** zum **13.04.2006** in Kraft getreten.

Münster, **26.04.2006**

Der Oberbürgermeister im Auftrag Halk	(L.S.)
--	--------

Gemarkung: Roxel
Flur: 36
Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 498
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Roxel - Gewerbegebiet
nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld