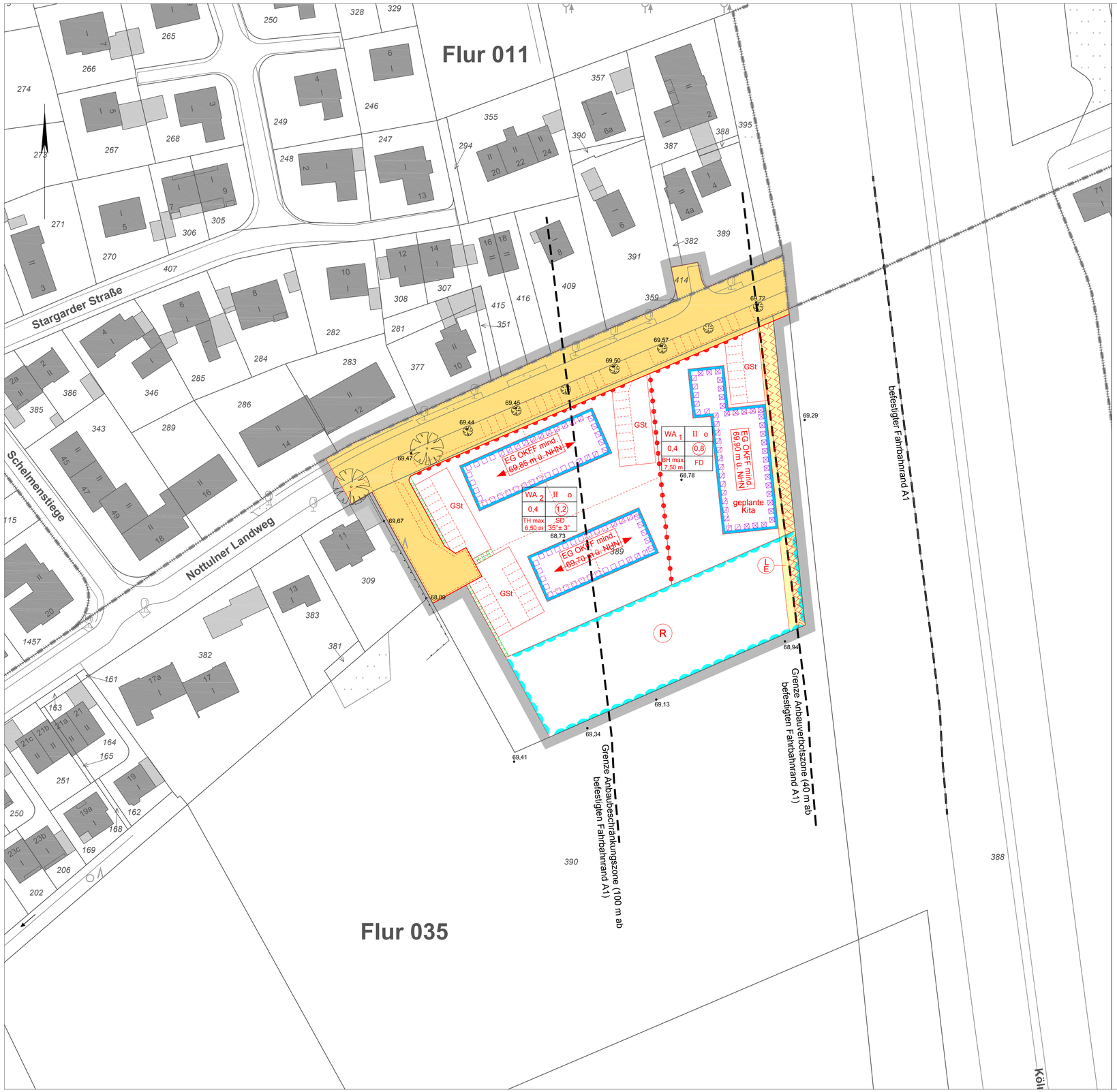

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

1.2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhenangabe der Hauptbaukörper ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (EG OKFF) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Die Bauhöhe (BH) ist definiert als die oberste Attikakante des Flachdachs (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss 0,30 m über der neu angeschütteten Geländehöhe liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.3 Die festgesetzten Höhen können durch technische Aufbauten um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurück zu setzen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben einen Abstand von 3,00 m zur im Norden gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Nottulner Landweg) einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.3.2 Stellplätze sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.4.1 Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.4.2 Im WA_2-Gebiet ist im Bereich der Stellplatzanlagen pro sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Spitzahorn, Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 0,14 m bis 0,16 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6,00 m^2 vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5 Schallschutz

1.5.1 In den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.2 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.3 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan oder durch eine eigene DIN-4109-konforme lärmtechnische Berechnung nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Außenbauteile am geplanten Gebäude eingehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.4 Die im WA_2-Gebiet festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis das Gebäude im WA_2-Gebiet in seiner lärmabschirmenden Wirkung als geschlossene Bebauung in der festgesetzten Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhe fertig gestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

2.1 Städtebauliche Einheitlichkeit und architektonische Vielfalt

Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheindeckung sind bei grenzständig zueinander errichteten Gebäuden einheitlich zu gestalten.

2.2 Dächer

2.2.1 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann – sofern städtebaulich vertretbar – für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile abgewichen werden.

2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf Satteldächern ab einer Neigung von 35° zulässig, soweit ein Abstand von 1,00 m zum First und 1,50 m zu Giebelwänden eingehalten und insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschritten werden.

2.2.3 Traufe und Attikahöhen, Dachüberstände an den Traufseiten sowie Dachneigungen sind bei grenzständig errichteten Gebäuden jeweils einheitlich herzustellen.

2.2.4 Flachdächer sind mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen.

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

2.3.1 Das Gelände ist zu den öffentlichen Erschließungsflächen hin niveaugleich anzuschütten. Von Nord nach Süd ist dabei ein kontinuierliches Gefälle sicher zu stellen.

2.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht der Angleichung des Geländes nach Punkt 2.3.1 dienen, sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Im WA_2-Gebiet sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.5 Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter in den straßenseitigen Freiflächen sind mit einer blickdichten Verkleidung zu versehen, mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

3 Nachrichtliche Übernahme

Die Schutzzonen der Bundesautobahn 1 (A1) gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

3.1 Anbauverbotszone der A1

In der Anbauverbotszone der A1 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art (folglich auch Werbeanlagen, Pflichtparkplätze, Carports und Garagen) in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3.2 Anbaubeschränkungszone der A1

In der Anbaubeschränkungszone der A1 bedürfen die Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Hamm, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Gleiches gilt für die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt sind.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.

3.3 Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone der A1

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100,00 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

4. Hinweise

4.1 Ausbau der Straße Nottulner Landweg und Bau eines neuen Erschließungsstichs

Aufgrund der Neuentwicklung des Standortes muss die bestehende Straße Nottulner Landweg im südlichen Bereich ausgebaut werden. Die Kosten des Ausbaus werden gemäß des Kommunalabgabegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) auf die Anlieger nördlich und südlich der Straße umgelegt.

Die Kosten für die Herstellung des neuen Erschließungsstichs werden gemäß dem BauGB auf die Anlieger östlich und westlich des Stichs umgelegt.

4.2 Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

4.3 Bomben- und Munitionsfunde

Zu einem Verdacht auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

4.4 Altlasten

Hinweise über das Vorkommen von Altlasten-/ Verdachtsflächen liegen nicht vor.

4.5 Einsichtnahme in Vorschriften

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.

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Bebauungsplan Nr. 584

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

1 – Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 – Grundflächenzahl

(1,2) – Geschossflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH max. 6,50 m – Traufhöhe, als Höchstmaß

BH max. 7,50 m – Bauhöhe, als Höchstmaß

EG OKFF mind. 69,70 m ü. NHN – Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalhöhennull, als Mindestmaß

Bauweise

o – offene Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauvorschriften

FD – Flachdach

SD – Satteldach

35° ± 3° – Dachneigung, zwingend mit Toleranzbereich

Hauptfirstrichtung

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Wasser, Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Reglung des Wasserabflusses

R – Regenrückhaltebecken

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt – Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

LE – Mit Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone 40 m ab befestigten Fahrbahnrand A1)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Baum

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

68,78 – Geländehöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

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

Plangrundlage Stand 01/2017

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, **19.05.2017**

Tegtmeier (L.S.)

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung.

Münster, **22.05.2017**

Denstorff (L.S.) **Schowe**

Dipl.-Ing. Denstorff
Stadtbaurat

Dipl.- Ing. Schowe
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am **17.05.2017** gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **11** vom **26.05.2017** bekannt gemacht.

Münster, **11.07.2017**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **06.06.2017** bis zum **06.07.2017** offengelegen.

Münster, **11.07.2017**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. § 13a BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am **20.09.2017** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **21.09.2017**

Lewe (L.S.) **Kupferschmidt**

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **37** vom **29.09.2017** in Kraft getreten.

Münster, **06.10.2017**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Roxel
Flur: 11, 35
Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 584

Roxel -
Westlich Autobahn A1 / Südlich Nottulner Landweg