Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel - Ortskern

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im MK-Gebiet sind Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zulässig (§ 1 (7) 3 BauNVO).

Im MK-Gebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. (§ 1 (7) BauNVO).

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen. (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,3 m nicht überschreiten.

1.2.2 Die Traufhöhe darf bei

I - Geschoss 4,0 m

II - Geschossen 7,0 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen den Oberflächen der Außenwand und der Dachhaut.

Die Firsthöhe darf 13,5 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.2.3 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

1.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Im MK-Gebiet sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im MK-Gebiet ist ausnahmsweise die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Die mit Pflanzgebot festgesetzten privaten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen, z. B. Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Feldahorn, Schneeball o. ä. zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachaufbauten sind nur bei Neigungsdächern über 33° Dachneigung bis zu 2/3 der Gesamtlänge des Baukörpers zulässig, sie müssen seitlich von der giebelseitigen Außenwand mind. 1,5 m entfernt sein.

2.2 Werbeanlagen

Außenwerbung ist nur an der Stätte der Leistung in Form von selbstleuchtenden filigranen Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen oder nicht selbstleuchtenden Schrifttafeln mit einer Höhe von max. 0,5 m und einer Länge von max. 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge zulässig. Ausleger dürfen eine Breite von 0,7 m, eine Höhe von 1,8 m und eine Dicke von 0,1 m nicht überschreiten.

Die Außenwerbung darf nur im Bereich der Höhe der Decke über Erdgeschoss bzw. bei Auslegern im Bereich des ersten Obergeschoss mit einem max. Abstand von der Außenwand von 0,3 m angebracht werden.

Regellos angeordnete, insbesondere durch grelle Farbgebung bzw. Ausleuchtung aufdringlich wirkende sowie bewegliche, veränderliche oder reflektierende Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Hinweise

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

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