Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 461:
Roxel-Nord - Nördlich Roxeler Straße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im MI-Gebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den WA-Gebieten sind Tankstellen gem. § 4 (3) 5. BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO.

Erneuerungen des bestehenden LKW-Stellplatzes im WA – Gebiet mit der Kennziffer 1) sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Emissionsverhalten des LKW-Stellplatzes die einem Mischgebiet zuzuordnenden Werte nach TA-Lärm nicht übersteigt und zwar 3,0 m jenseits der Grenzen des Flurstücks 23 in 1,5 m Höhe gemessen (§ 1 (10) BauNVO).

1.3 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).

1.4 Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

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) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 Für eine Tankstellennutzung im MI-Gebiet können die Baugrenzen für freitragende Dachkonstruktionen ausnahmsweise überschritten werden, sofern sie nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, die Einhaltung der Abstandsflächen gewährt ist und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist (§ 23 (3) BauNVO).

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.7 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.

Am Blockheizkraftwerkstandort ist ausnahmsweise eine Nebenanlage mit einer Größe von 20 m² zulässig, wenn dies technisch erforderlich ist (§ 14 (1) BauNVO.

1.8 Bei der Berechnung der Grundflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21 a (2) BauNVO.

1.9 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stileiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Holunder) im Abstand von 1 X 1 m fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.10 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Men-

schen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Entlang der Roxeler Straße wird im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedigung (Zaun oder Mauer) zugelassen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.11 Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten und zugeordneten Ausgleichsflächen übernehmen für die aus dem Bebauungsplan Nr. 461 resultierenden Eingriffe Ausgleichsfunktion. Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich im Material, Farbton, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.

Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.

2.2 Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und zur Gebäudemitte ansteigende Pultdächer zulässig.

Mansard- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2.3 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 39° Dachneigung zulässig. Zwischen 2 Gauben und zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.4 Feste Grundstückseinfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind darüber hinaus als Sichtschutz zugelassen.

2.5 Abgrabungen sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderbarer oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder in Vorzonen bis zu einer Größe von 1,5 m² ebenfalls zulässig. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder selbstleuchtende, filigrane Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen sind bis 0,5 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht länger als 2/3 der Einzelhauslänge sein.

Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Ausleger dürfen eine Dicke von 0,2 m und eine Fläche von 0,5 qm je Ladenfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,8 m vor die Gebäudefront vortreten.

3. Hinweis

3.1 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 3 Wochen vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.2 Dem Westf. Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Telefon: 2105-252 oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.

3.4 Im Plangebiet befinden sich die historischen Altstandorte Bredeheide 5 (Nr. 5116) und Bredeheide 2 (Nr. 5020). Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den genannten Grundstücken sind dem Amt für Grünflächen und Umwelt anzuzeigen.

3.5 Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Mit typischen Gerüchen und Geräuschen ist daher zu rechnen.

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