

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.

Von der Lage der gekennzeichneten Flächen für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen befinden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten wird (§ 12 (6) BauNVO).

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 Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen **Lärmpegelbereichen** nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereichen) sind schallgedämmte 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. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen

Waren in einem räumlich- funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion und / oder Dienstleistung stehen (§ 1 (5) i. 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 Abstandserlass NW vom 21.03.1998), 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 vergleichbaren Immissionsgrad zulässig, sofern der Immissionschutz 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 Umgebungsnutzungen zu erwarten sind.

1.3 Weitere Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.3.1 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 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 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3.2 Die mit einem **Pflanzgebot** gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stieleiche, 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).

1.3.3 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 78,0 m über NN zu errichten (§ 9 (1) 24 BauGB).

Die als besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes festgesetzte Fläche zwischen den Gewerbegebieten und den öffentlichen Grünflächen ist als begrünte/r Wand/Wall mit einer Höhe von 76,0 m über NN zu errichten (§ 9 (1) 24 BauGB).

- 1.3.4 Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1 a) BauGB übernehmen die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen Gemarkung Roxel, Flur 28, Flurstücke 23, 31, 56 Ausgleichsfunktion für die mit der Planung verbundenen Eingriffe.

Die Ausgleichsflächen werden 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-, Walm- und zur Gebäudemitte ansteigende Pultdächer zulässig.

Mansard- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 39° Dachneigung zulässig. Zwischen 2 Gauben und zu den Ortsgängen 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 Abgrabungen 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 Ausführung 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

oder selbstleuchtende 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 ersten Obergeschosses zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

- 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 Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.