1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den MK–Gebieten sind Wohnungen außer im Sinne von § 7 (2) 6 BauNVO, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche unzulässig (§ 1(5) BauNVO).

1.2 In den MK–Gebieten können sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungs–gewerbes sowie Schank– und Speisewirtschaften ausnahmsweise zuge–lassen werden, wenn sie sich städtebaulich und funktional verträglich in das jeweilige Baugebiet einfügen (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 In den GI–Gebieten und in den GE–Gebieten (außer den GE–Gebieten mit den Gebietsnummern 8, 9 und 10) sind Einzelhandelsflächen – mit Ausnahme von Kfz–Einzelhandelsbetrieben – nur bis zu einer Größe von 500 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes zulässig, sofern sie zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.4 In den GE–Gebieten mit den Gebietsnummern 8, 9 und 10 ist bei Einzelhandelsnutzung nur der Handel mit Möbeln einschließlich textiler Raumausstattung, Bau– und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf sowie Kfz–Handel und –Zubehör zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.5 In den GE–Gebieten und in den GI–Gebieten sind ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 (1) BauGB).

1.6 In den GI–Gebieten sind die gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.7 Im Einzelfall kann mit Ausnahme des MK–Gebietes mit der Gebiets–nummer 19 über die festgesetzte Geschosszahl hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossflächen–zahl nicht überschritten wird und sich das Bauvorhaben verträglich in sein städtebauliches Umfeld einfügt (§ 16 (6) BauNVO). Die festge–setzte maximale Bauhöhe darf in diesen Fällen um bis zu 4 m über–schritten werden. Bezugspunkt für die Bauhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Bauwerks dient (gemessen bis zur Gebäudeoberkante) (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.8 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist diese in allen Vollgeschossen einzuhalten (§ 23 (2) BauNVO).

1.9 Ober– und unterirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 (6) i. V. m. § 14 BauNVO).

1.10 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen wie z. B. Hainbuche, Stieleiche, Haselnuss, Weißdorn und Schneeball vollflächig in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumbepflanzungen sind als großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB). Bei Pflanzausfällen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

1.11 Innerhalb ebenerdiger, privater Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unter–halten (§ 9 (1) 25a BauGB).

In dem GE–Gebiet mit der Gebietsnummer 8 sind überdachte Stellplatz–anlagen zulässig. In diesem Fall ist die sich ergebende Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

1.12 Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze/Baulinie) sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.13 In den MK–Gebieten sind mindestens 15 %, in den GI– und GE–Gebieten mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen vollflächig dauerhaft zu begrünen. Die begrünten Vorgartenflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.12 sowie die privaten Pflanzgebotsflächen gemäß textlicher Fest–setzung Nr. 1.10 werden auf diese Flächen angerechnet (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.14 In den GI– und GE–Gebieten sind die Dachflächen der Gebäude, die in Massivbauweise errichtet werden, zu mindestens 60 % fachgerecht mit mindestens 5 cm Substratschicht zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die Gebäudefassaden in den MK–Gebieten sind überwiegend in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Materialkombinationen mit Putz, Naturstein, Stahl und Glas sind zulässig.

2.2 Im Gebiet Nr. 19 müssen bei den Gebäudefassaden mit Ausrichtung auf den Albersloher Weg mindestens 30 % der Fassadenfläche durch Wandöffnungen gegliedert werden.

2.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

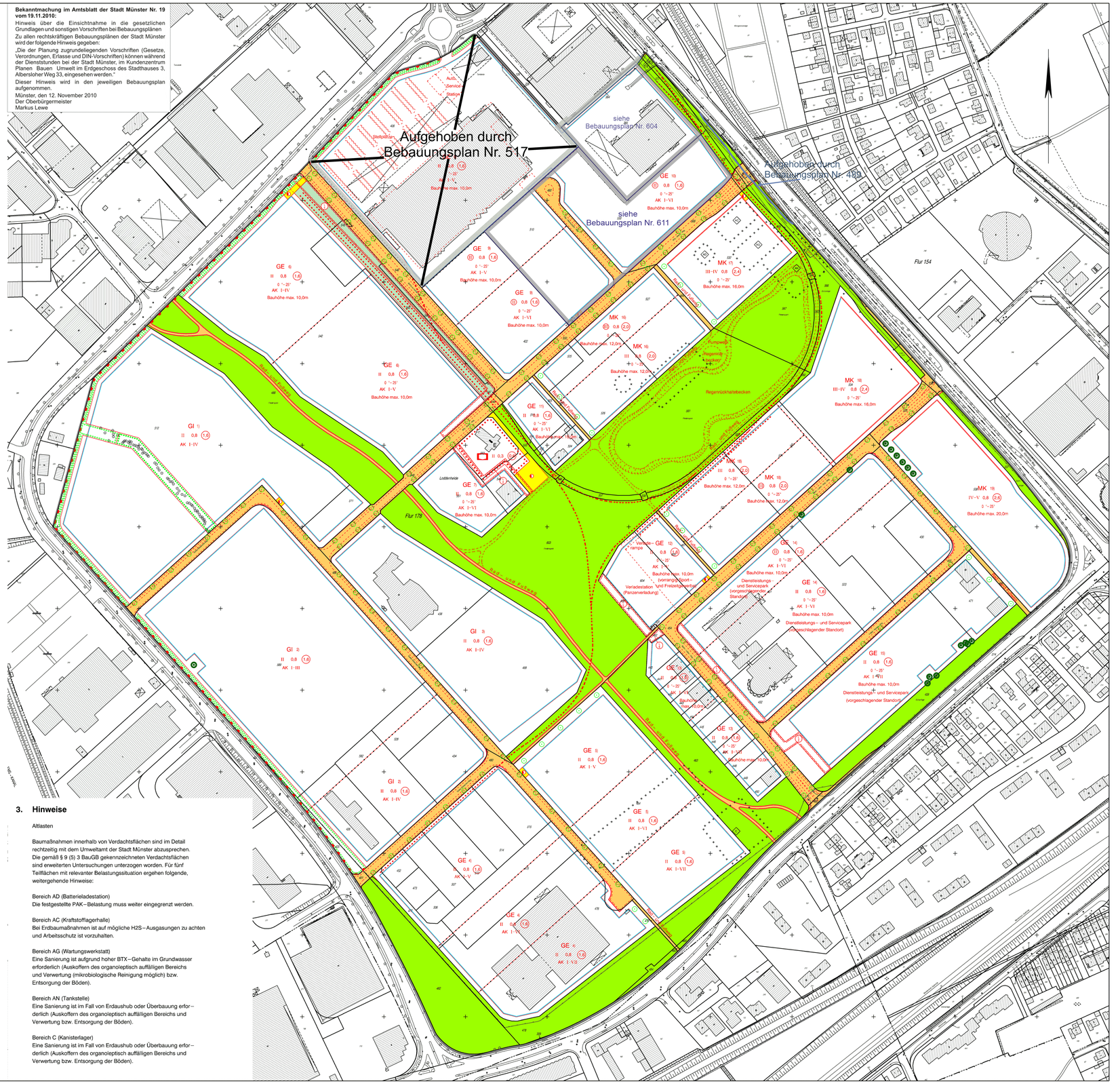
– mehr als 1,0 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
– eine Höhe von maximal 1,0 m oder eine Länge von maximal 5,0 m überschreiten,
– als freistehende Werbetafeln von mehr als 1,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden,
– oberhalb der Traufe oder an Schornsteinen und anderen hoch–ragenden Bauteilen angebracht werden.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand– und Fassadenflächen ent–stehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 10 % der jeweiligen Wand– und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2,0 m, die Breite 8,0 m nicht überschreiten.

2.4 In den MK–Gebieten sind Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des obersten Geschosses zulässig. Oberhalb der Fenster des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zugelassen.

2.5 Grundstückseinfriedigungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrs–flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundstückseinfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen können in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücks–grenze errichtet werden.

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



3. Hinweise

Altlasten

Baumaßnahmen innerhalb von Verdachtsflächen sind im Detail rechtzeitig mit dem Umweltamt der Stadt Münster abzusprechen. Die gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Verdachtsflächen sind erweiterten Untersuchungen unterzogen worden. Für fünf Teilflächen mit relevanter Belastungssituation ergehen folgende, weitergehende Hinweise:

Bereich AD (Batterieladestation)
Die festgestellte PAK–Belastung muss weiter eingegrenzt werden.

Bereich AC (Kraftstofflagerhalle)
Bei Erdbaumaßnahmen ist auf mögliche H2S–Ausgasungen zu achten und Arbeitsschutz ist vorzuhalten.

Bereich AG (Wartungswerkstatt)
Eine Sanierung ist aufgrund hoher BTX–Gehalte im Grundwasser erforderlich (Auskoffern des organoleptisch auffälligen Bereichs und Verwertung (mikrobiologische Reinigung möglich) bzw. Entsorgung der Böden).

Bereich AN (Tankstelle)
Eine Sanierung ist im Fall von Erdaushub oder Überbauung erfor–derlich (Auskoffern des organoleptisch auffälligen Bereichs und Verwertung bzw. Entsorgung der Böden).

Bereich C (Kanisterlager)
Eine Sanierung ist im Fall von Erdaushub oder Überbauung erfor–derlich (Auskoffern des organoleptisch auffälligen Bereichs und Verwertung bzw. Entsorgung der Böden).

STADT MÜNSTER

Bebauungsplan Nr.404

Loddenheide

Albersloher Weg/ An den Loddenbüschen

in der Fassung der 1. Änderung

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- AK I–V – Betriebsarten der genannten Abstandsklassen (siehe Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 21.03.1990, geändert durch Gem.Rd.Erl. vom 22.09.1994 – MBl. NW S. 504)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 – Grundflächenzahl
- 1,6 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III–IV – Zahl der Vollgeschosse, als Mindest– und Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 16) – Gebietsnummer (siehe textl. Festsetzungen)

Bauweise

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze

Bauvorschriften

- 0 °– 25° – Dachneigung

Weitere Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen des Gemeinbedarfs
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bäume
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebot)
- GL – Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschlie–ßungsträger E, der Öffentlichkeit Ö

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
- AC – Art der Belastung (siehe textl. Festsetzungen)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung
- Geplantes Anschlussgleis
- E – Erhaltenswerte Gebäude

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- 52 – Wohngebäude/ Öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2,3,8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132),
§ 86 Landesbauordnung (BauO/NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218/ SGV.NW 232) und
§§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GO/NW) 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 Urheber–schutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 12/2002
Plangrundlage aktualisiert

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs– und Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geome–trisch eindeutig ist.

Münster, 05.04.2000

(L.S.)

Tegtmeier
Dipl.–Ing. Tegtmeier
Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung

Münster, 06.04.2000

(L.S.)

Jükoch
Dipl.–Ing. Jükoch
Stadtbaurat

Karliczek
Dr. Karliczek
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 29.03.2000 aufgestellt worden.

Münster, 03.05.2000

(L.S.)

Tillmann
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.04. bis 17.05.2000 offengelegen.

Münster, 18.05.2000
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Schüler

(L.S.)

Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO/NW durch den Rat der Stadt am 25.10.2000 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 07.11.2000

(L.S.)

Tillmann
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 27.10.2000 in Kraft getreten.

Münster, 30.10.2000
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Schüler

(L.S.)

Dipl.–Ing. Schlüter
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gemarkung: Münster
Flur: 178
Maßstab: 1:2000

STADT MÜNSTER
VERMESSUNGS– UND KATASTERAMT



Bebauungsplan Nr. 404

Loddenheide
Albersloher Weg/
An den Loddenbüschen
in der Fassung der 1. Änderung