

## **Textliche Festsetzungen**

### **für den Bereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III: Zentrum Nord - Südlich Gut Nevinghoff**

#### **1. Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB**

##### Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es sind grundsätzlich nur solche Betriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen auf benachbarte Wohngebiete, Sondergebiete, Kerngebiete ausgehen. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen sind nur bis zu einer Größe von 1.000 qm Geschossfläche zugelassen. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.3 Im GE-1-Gebiet sind nur Nutzungen zugelassen, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind. (§ 1 (5) BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung

- 1.4 Die festgesetzten Bauhöhen werden von der Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zur obersten, schattenwerfenden Kante des Bauwerks gemessen. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
- 1.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO)

##### Bauweise

- 1.6 Bauwerke sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelbauwerke, Doppelbauwerke oder Bauwerksgruppen mit einer Länge zwischen 15.00 m und 200.00 m zu errichten. (§ 22 (4) BauNVO)

##### Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.7 Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 3 m überschreiten. Davon ausgenommen ist die östliche Baugrenze (§ 23 (2) BauO NRW)

##### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 1.8 Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. (§ 23 (5) BauNVO)
- 1.9 Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zugelassen. Sie können ausnahmsweise auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie durch Baumpflanzungen gegliedert werden. (§ 12 (6) BauNVO)
- 1.10 Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur im GE-2-Gebiet und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.11 Auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen dürfen ausnahmsweise auch zweigeschossige Stellplatzpaletten errichtet werden. Die obere Stellplatzebene darf jedoch max. 1.00 m über der Verkehrsfläche liegen, von der aus das Bauwerk erschlossen wird. Der

Abstand zwischen Bauwerk einschließlich Rampenbauwerk und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 3.00 m betragen. (§ 12 (4) BauNVO)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 1.12 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.13 Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind die östlich zur Bahnlinie orientierten Gebäudeaußenwände mit kleinteilig profilierten Fassaden (Well- oder Trapezprofil) zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.14 Die mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern bzw. mit 2 Reihen standortgerechter heimischer Gehölze (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Schneeball) in einem Pflanzverband von 1.00 m x 1.00 m fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

## **2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Bauwerksgestaltung

- 2.1 Ist Flachdach festgesetzt, so dürfen ausnahmsweise bis zu 30 % der Dachflächen mit Dächern bis 30° Neigung ausgeführt werden.
- 2.2 Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdächern zu versehen und extensiv dauerhaft zu begrünen.

Grundstücksflächen

- 2.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belegenden Flächen sind zum Schutz der Leitungen keine tiefwurzelnden Gehölze zu pflanzen.

Anlagen der Außenwerbung

- 2.5 Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 2.6 Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen, ferner
  - a) Anlagen, die mehr als 1.00 m hoch und 8.00 m lang sind und mehr als 0.50 m vor die Außenkante Außenwand vortreten. Der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen muss mindestens 5.00 m betragen. § 13 (2) BauO NRW bleibt unberührt;
  - b) Anlagen die über die Dachgesimsoberkante oder Traufkante hinausragen;
  - c) Freistehende Werbetafeln, die eine Höhe von 1.00 m und eine Länge von 2.00 m überschreiten. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine freistehende Werbetafel bis zu 3.00 m Höhe und 2.00 m Breite zugelassen werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 3.00 m einhält.

- 2.7 Ausnahmsweise können ferner Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen sowie Sammelhinweisschilder gemeinsam für mind. vier Firmen zugelassen werden. § 13 (2) BauO NRW bleibt unberührt.

### **3. Hinweise**

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. (§ 16 DSchG)
- 3.2 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen. (Durchführungsvertrag)

#### **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