Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt I: Zentrum Nord - Gut Nevinghoff

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Kerngebiet sind Tankstellen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sowie Vergnügungstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 Bau NVO).

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1 Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 Bau NVO).

1.3. Flächen für Stellplätze

1.3.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.3.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind sie auch auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit der Kennziffer 1 zulässig, sofern Garagen mit einer Fassaden- und extensiven Dachbegrünung versehen werden. Die Dachflächen von Carports sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

Darüber hinaus dürfen auf den mit Kennziffer 1 festgesetzten Stellplatzflächen ausnahmsweise auch zweigeschossige Stellplatzpaletten errichtet werden, sofern die Höhe der Oberkante der oberen Stellplatzebene 55,00 m über Normalnull (NN) nicht überschreitet.

Je fünf Stellplätze in Garagen, Carports oder Stellplatzpaletten ist ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum in direkter Zuordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4. Gewässer, private Grünflächen

1.4.1 Die vorhandenen Gewässer und dazugehörigen Uferstreifen sind zu erhalten und dürfen auch dort, wo eine Überbauung im Plangebiet festgesetzt ist, nicht umgestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Stützelemente der Überbauung und deren Gründungen dürfen die Böschung des Gewässers nicht tangieren.

1.4.2 Die privaten Grünflächen im direkten Umfeld der Gräfte sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes und des Gräftencharakters aufgelockert und standortgerecht zu bepflanzen.

1.4.3 Die mit einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten privaten Grünflächen sind als dichte, abschirmende Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (wie Stileiche, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Holunder, Schneeball, Hartriegel, Hundsrose) auszubilden. Es sind verpflanzte Sträucher, Heister und/oder Hochstämme zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Erforderliche Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind mit wassergebunder Oberfläche anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Bauwerksgestaltung

2.1.1 Bei neuen Bauteilen dürfen ausnahmsweise bis zu 30% der Dachflächen mit Dächern bis 20º sichtbarer Neigung ausgeführt werden.

2.2 Stellplätze

2.2.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material/Materialien mit Vegetationsanteil zu errichten (z.B. offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Rasenwabensteine).

3. Hinweise

3.1 Erhaltenswerte Bäume

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

3.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW). Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

3.3 Kampfmittel

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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