Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt V: Zentrum Nord - Nördlich Landesversicherungsanstalt

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zugelassen, soweit sie eine Geschossfläche von 1.000 qm überschreiten (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in Kerngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen, soweit die Wohnzwecken dienende Geschossfläche nicht mehr als 50 % der Geschossfläche eines Bauwerkes beträgt (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 Wohnungen gemäß § 7 (3) 2 BauNVO sind in Kerngebieten nicht zugelassen (§ 1 (6) 1 BauNVO).

1.4 In Kerngebieten sind nur solche Betriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen auf benachbarte Wohngebiete ausgehen (§ 1 (4) 2 BauNVO).

Zulässig sind nur solche Betriebe, von denen nach der Art des ausgeübten Gewerbes

a) keine Stäube und Gerüche ausgehen

b) keine Lärmemissionen ausgehen, die in einem Bezugsabstand von 25 m zur Schallquelle die festgesetzten Dauerschallpegel überschreiten.

Der Dauerschallpegel ist außerhalb der baulichen Anlage zu messen, in der oder im Zusammenhang mit der die Schallquelle steht.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In Kerngebieten werden die festgesetzten Bauhöhen von Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zu obersten schattenwerfenden Kante des Bauwerks gemessen (§ 16 (3) BauNVO und § 16 (4) Satz 2 BauNVO).

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

3. Bauweise

In Kerngebieten sind Bauwerke mit seitlichem Grenzabstand als Einzelbauwerke, Doppelbauwerke und Bauwerksgruppen mit einer Länge zwischen 30 m und 200 m zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten (§ 23 (3) BauNVO).

4.2 Sind die überbaubaren Grundstücksflächen geschossweise unterschiedlich festgesetzt, so dürfen die Geschossabgrenzungen durch Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu 6 m überschritten werden (§ 23 (1) BauNVO).

4.3 Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die auf den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Bauwerksrichtungen sind für die Stellung der baulichen Anlagen, insbesondere für die Richtung ihrer Außenwände, verbindlich.

Ausnahmsweise kann ein Abweichen von der festgesetzten Bauwerksrichtung zugelassen werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

6.1 Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zugelassen. Sie können ausnahmsweise auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 30 % der nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen einnehmen (§ 12 BauNVO).

6.2 Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.3 Ausnahmsweise dürfen Garagen und Gemeinschaftsgaragen auch außerhalb der in Punkt 6.2 festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn ihre Dachfläche einschließlich einer 0,5 m dicken Erddeckung max. 1,40 m über der Geländeoberkante liegt, die Dachfläche als Grünfläche angelegt und unterhalten wird, und wenn der Abstand der Außenwand des Garagenbauwerks zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3 m, zu einer öffentlichen Grünfläche mindestens 10 m beträgt.

6.4 Auf Flächen für Stellplätze dürfen ausnahmsweise auch zweigeschossige Stellplatzpaletten errichtet werden. Die obere Stellplatzebene darf jedoch max. 1 m über der Verkehrsfläche liegen, von der aus das Bauwerk erschlossen wird. Der Abstand zwischen Bauwerk und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Bauwerksgestaltung

1.1 Ist Flachdach festgesetzt, so dürfen ausnahmsweise bis zu 30 % der Dachflächen mit Dächern bis 30° Neigung ausgeführt werden.

1.2 Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdächern zu versehen.

1.3 Die Außenwände von Gebäuden, die in einem Abstand von $\leq$ 150 m zur Aa errichtet werden, sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

2. Grundstücksflächen

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit auf ihnen KFZ-Stellplätze unzulässig sind, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

2.2 Die Dachflächen von Garagen oder Gemeinschaftsgaragen auf überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.

3. Anlagen der Außenwerbung

3.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3.2 Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen, ferner solche Anlagen

a) oberhalb des 1. Obergeschosses, die mehr als 1,0 m hoch und 8,0 m lang sind und mehr als 0,5 m vor die Außenkante Außenwand vortreten. Der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen muß mindestens 5,0 m betragen;

b) die oberhalb des 3. Obergeschosses über die Dachgesimsoberkante oder Traufkante hinausragen;

c) die von der Kanalstraße im Bereich zwischen der vorh. Wohnbebauung im Süden und dem Industriegleis im Norden aus sichtbar sind und eine Höhe von max. 1,0 m und eine Länge von max. 5,0 m überschreiten. Mehrere Werbeanlagen für ein und dasselbe Unternehmen sind in diesem Bereich unzulässig. Ausnahmsweise können zusätzliche Firmenzeichen bis 4 qm Größe zugelassen werden;

d) freistehende Werbetafeln, die eine Höhe von 1,0 m und eine Länge von 2,0 m überschreiten.

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

Auszug aus der Zeichenerklärung:

