STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 378: Loddenheide - Heumannsweg / Albersloher Weg / Drolshagenweg / Lindberghweg im Bereich des neuen WLE-Haltepunkts "Loddenheide"

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Im MK-Gebiet sind Wohnungen außer im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im MK-Gebiet sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im MK-Gebiet ist bei Einzelhandelsnutzung nur der Handel mit Möbeln einschließlich textiler Raumausstattung, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf sowie Autohandel und -zubehör zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.4 Im Einzelfall kann über die festgesetzte Geschosszahl hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die festgesetzte max. Bauhöhe darf in diesen Fällen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

Der für die Bauhöhe maßgebliche Bezugspunkt ist in der Plangraphik festgesetzt.

1.5 Beim Neubau von Gebäuden ist eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen. Die Verpflichtung der Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung gilt auch für Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt. Eine grundlegende Dachsanierung und ein Dachausbau liegen vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach eine baurechtliche Zulassung erforderlich ist. Von dieser Verpflichtung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

a) größer als 5 qm sind;

b) eine Höhe von max. 1,0 m oder eine Länge von max. 5,0 m überschreiten;

c) als freistehend Werbetafeln von mehr als 1,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden sollen.

Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen mit Ausrichtung zum Lindberghweg sind unzulässig.

2.2 Die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Stellplatzflächen, notwendiger Grundstücksumfahrungen und -zufahrten sowie Lagerflächen und Ähnliches gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split o.ä.) ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Gleiches gilt für Vorgartenflächen (Flächen zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie) mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten.

3 Hinweise

3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

3.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

3.3 Minimierung von Lichtemissionen

Um die Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen zu minimieren, sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist auf die Vermeidung von Streulicht zu achten. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 %, bspw. LED-Leuchten mit einer geeigneten insektenfreundlichen Farbtemperatur CCT von < 3000 K).