

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 401: Stadthafen I / Albersloher Weg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den MI-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) unzulässig und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den MI-Gebieten mit den Kennziffern 2), 4), 6), 8) und 9) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, mit mehr als 250 m² Verkaufsfläche unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In diesen MI-Gebieten sind darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen zum Zwecke des Lebensmittelverkaufs unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Im MI-Gebiet mit der Kennziffer 9) sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- 1.2 In den MK-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, mit mehr als 1 200 m² Geschossfläche unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den MK-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen, soweit sie nicht Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern dienen oder nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind) unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In den MK-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) unzulässig. Dies gilt nicht für Tankstellen, die ausschließlich den eigenen dienstlichen oder betrieblichen Erfordernissen dienen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- 1.3 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sofern die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und/oder Dienstleistung stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) mit Ausnahme solcher, die ausschließlich den eigenen dienstlichen oder betrieblichen Erfordernissen dienen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den GE-Gebieten mit den Kennziffern 3) und 4) sind darüber hinaus Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im GE-Gebiet mit den Kennziffern 1), 3) und 4) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI (gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 21.03.1990 – lfd. Nr. 1 – 178) unzulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Im GE-Gebiet mit der Kennziffer 2) sind nur Holzbe- und – verarbeitungsbetriebe sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO).

In den GE-Gebieten mit den Kennziffern 1), 3) und 4) sind ausnahmsweise auch Anlagen und Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

- 1.4 In den GI-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil eines Industriebetriebes im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sofern der Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an den Endverbraucher dient. Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) mit Ausnahme solcher, die ausschließlich den eigenen dienstlichen oder betrieblichen Erfordernissen dienen, sowie Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im GI-Gebiet mit der Kennziffer 1) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – III (gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 21.03.1990 – lfd. Nr. 1 – 39), in den GI-Gebieten mit den Kennziffern 2) und 3) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – IV (lfd. Nr. 1 – 82) unzulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In den GI-Gebieten sind ausnahmsweise auch Anlagen und Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

- 1.5 Auf den in den GE- und GI-Gebieten an die Wasserflächen angrenzenden, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen einschließlich Nebengebäuden zulässig, sofern sie der Verladung von Gütern dienen (§ 1 Abs. 8 und 9 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Belange der Rechtsinhaber sind ausreichend zu berücksichtigen.

- 1.6 Innerhalb der überbaubaren Fläche der MK-Gebiete, in denen ein Mindestmaß oder eine zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, kann diese Geschosshöhe ausnahmsweise auf maximal 1/3 der dort durch das Vorhaben überbauten Flächen unterschritten werden.

Bei Realisierung in offener Bauweise ist diese Ausnahme (maximal 1/3) um das Maß der seitlichen Abstandsflächen im Sinne der BauO NW zu reduzieren (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

- 1.7 Die festgesetzte Bauhöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zur Gebäudeoberkante (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO).

In den MK-Gebieten mit den Kennziffern 3) und 4) stellt – bezogen auf eine Bautiefe von 20 m entlang des Albersloher Weges – die Oberkante dieser Verkehrsfläche die Bezugshöhe für die Geschosshöhe und Bauhöhe der baulichen Anlagen dar (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.8 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist diese in allen Vollgeschossen einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von maximal 1/3 der durch das Vorhaben an der Baulinie entstehenden Gebäudefront zugelassen werden.

Bei Realisierung in offener Bauweise ist diese Ausnahme (maximal 1/3) um das Maß der seitlichen Abstände im Sinne der BauO NW zu reduzieren (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

- 1.9 Auf den zwischen den einzelnen GI-Gebieten sowie den zwischen GI-Gebiet und der Fläche für Versorgungsanlagen gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Überbauung

zu Zwecken des Gütertransportes ab einer lichten Höhe von 5,00 m über Straßenniveau zulässig (§ 23 Abs. 1, § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB).

- 1.10 Ebenerdige überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Souterraingaragen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind mit Ausnahme des MK-Gebietes mit der Kennziffer 1) nur innerhalb überbaubarer Flächen zugelassen. Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze können auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen mit Ausnahme der Flächen zwischen dem nördlichen Ufer des Stadthafens I und den südlichen Baugrenzen der Gewerbegebiete mit den Kennziffern 1) und 2) zugelassen werden, sofern die Belange der Inhaber dieser Rechte ausreichend berücksichtigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.11 In den MK-Gebieten und im GE-Gebiet mit der Kennziffer 1) kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Die Erhöhung darf das Maß von 10 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

- 1.12 Bei den gekennzeichneten Baugrenzen / Baulinien müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen / Baulinien gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m Entfernung zur Baugrenze / Baulinie. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze / Baulinie in größerem Maße ist – sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird – die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Für zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen versehenen Baugrenzen / Baulinien wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungen einzubauen.

- 1.13 In den MI-Gebieten sind mindestens 15 %, in den MK-Gebieten und in den GE-Gebieten mindestens 10 % und in den GI-Gebieten mindestens 5 % der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger 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. 25 a und b BauGB).

Die Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten vorderen Baugrenze oder zurückgesetzter Baulinie sind mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Zufahrten dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Fensterlose Fassaden und fensterlose Fassadenteile ab einer Breite von 10 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 3 m ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² Größe anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bau O NW

- 2.1 In den Baugebieten sind mit Ausnahme der Bereiche mit festgesetzten „geneigten Dächern“ alle Dachformen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Bei Neubauten und Aufstockungen in den Bereichen mit festgesetzten geneigten Dächern ist die Dachneigung der näheren baulichen Umgebung anzupassen.

2.2 Werbeanlagen:

2.2.1 Werbeanlagen sind bei störender Häufung, bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung oder grelle Ausleuchtung, oder bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sind unzulässig.

2.2.2 In den GE- und GI-Gebieten dürfen Werbeanlagen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 1,5 m vor die Gebäudefront treten.

2.2.3 In den MI- und MK-Gebieten dürfen Werbeanlagen höchstens bis zur Unterkante der Fenster des obersten Geschosses reichen. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zugelassen. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, höchstens jedoch 10 m, nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 1,0 m vor die Gebäudefront treten.

2.2.4 Für öffentliche Gebäude sowie für Gebäude, die für die Öffentlichkeit von hoher Bedeutung sind, können von den Regelungen 2.2.1 – 2.2.3 Ausnahmen befristet zugelassen 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