Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 404:
Loddenheide - Albersloher Weg / An den Loddenbüschen

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den MK-Gebieten sind Wohnungen außer im Sinne von § 7 (2) 6 BauNVO, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche unzulässig (§ 1(5) BauNVO).

1.2 In den MK-Gebieten können sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich und funktional verträglich in das jeweilige Baugebiet einfügen (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 In den GI-Gebieten und in den GE-Gebieten (außer den GE-Gebieten mit den Gebietsnummern 8, 9 und 10) sind Einzelhandelsflächen – mit Ausnahme von Kfz-Einzelhandelsbetrieben – nur bis zu einer Größe von 500 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes zulässig, sofern sie zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.4 In den GE-Gebieten mit den Gebietsnummern 8, 9 und 10 ist bei Einzelhandelsnutzung nur der Handel mit Möbeln einschließlich textiler Raumausstattung, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf sowie Kfz-Handel und –Zubehör zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.5 In den GE-Gebieten und in den GI-Gebieten sind ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 (1) BauGB).

1.6 In den GI-Gebieten sind die gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.7 Im Einzelfall kann mit Ausnahme des MK-Gebietes mit der Gebietsnummer 19 über die festgesetzte Geschosszahl hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und sich das Bauvorhaben verträglich in sein städtebauliches Umfeld einfügt (§ 16 (6) BauNVO). Die festgesetzte maximale Bauhöhe darf in diesen Fällen um bis zu 4 m überschritten werden. Bezugspunkt für die Bauhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Bauwerks dient (gemessen bis zur Gebäudeoberkante) (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.8 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist diese in allen Vollgeschossen einzuhalten (§ 23 (2) BauNVO).

1.9 Ober- und unterirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 (6) i. V. m. § 14 BauNVO).

1.10 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen wie z. B. Hainbuche, Stieleiche, Haselnuss, Weißdorn und Schneeball vollflächig in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumbepflanzungen sind als

großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB). Bei Pflanzausfällen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

1.11 Innerhalb ebenerdiger, privater Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB).

In dem GE-Gebiet mit der Gebietsnummer 8 sind überdachte Stellplatzanlagen zulässig. In diesem Fall ist die sich ergebende Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

1.12 Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze/Baulinie) sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.13 In den MK-Gebieten sind mindestens 15 %, in den GI- und GE-Gebieten mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen vollflächig dauerhaft zu begrünen. Die begrünten Vorgartenflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.12 sowie die privaten Pflanzgebotsflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 werden auf diese Flächen angerechnet (§ 9 (1) 25a BauGB).

1.14 In den GI- und GE-Gebieten sind die Dachflächen der Gebäude, die in Massivbauweise errichtet werden, zu mindestens 60 % fachgerecht mit mindestens 5 cm Substratschicht zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die Gebäudefassaden in den MK-Gebieten sind überwiegend in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Materialkombinationen mit Putz, Naturstein, Stahl und Glas sind zulässig.

2.2 Im Gebiet Nr. 19 müssen bei den Gebäudefassaden mit Ausrichtung auf den Albersloher Weg mindestens 30 % der Fassadenfläche durch Wandöffnungen gegliedert werden.

2.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

- mehr als 1,0 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
- eine Höhe von maximal 1,0 m oder eine Länge von maximal 5,0 m überschreiten,
- als freistehende Werbetafeln von mehr als 1,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden,
- oberhalb der Traufe oder an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenflächen entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 10 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2,0 m, die Breite 8,0 m nicht überschreiten.

2.4 In den MK-Gebieten sind Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des obersten Geschosses zulässig.

Oberhalb der Fenster des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zugelassen.

2.5 Grundstückseinfriedigungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundstückseinfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen können in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3. Hinweise

Altlasten

Baumaßnahmen innerhalb von Verdachtsflächen sind im Detail rechtzeitig mit dem Umweltamt der Stadt Münster abzusprechen. Die gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Verdachtsflächen sind erweiterten Untersuchungen unterzogen worden. Für fünf Teilflächen mit relevanter Belastungssituation ergehen folgende, weitergehende Hinweise:

Bereich AD (Batterieladestation)

Die festgestellte PAK-Belastung muss weiter eingegrenzt werden.

Bereich AC (Kraftstofflagerhalle)

Bei Erdbaumaßnahmen ist auf mögliche H2S-Ausgasungen zu achten und Arbeitsschutz ist vorzuhalten.

Bereich AG (Wartungswerkstatt)

Eine Sanierung ist aufgrund hoher BTX-Gehalte im Grundwasser erforderlich (Auskoffern des organoleptisch auffälligen Bereichs und Verwertung (mikrobiologische Reinigung möglich) bzw. Entsorgung der Böden).

Bereich AN (Tankstelle)

Eine Sanierung ist im Fall von Erdaushub oder Überbauung erforderlich (Auskoffern des organoleptisch auffälligen Bereichs und Verwertung bzw. Entsorgung der Böden).

Bereich C (Kanisterlager)

Eine Sanierung ist im Fall von Erdaushub oder Überbauung erforderlich (Auskoffern des organoleptisch auffälligen Bereichs und Verwertung bzw. Entsorgung der Böden).

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