# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 423: Steinfurter Straße / York-Ring

### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WA-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) unzulässig (§ 1 (6) Bau NVO).

1.2 In den MI-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 6 (2) 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) unzulässig. Nutzungen gemäß § 6 (2) 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nur ausnahmsweise zulässig. Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2 BauNVO außerhalb der in (2) 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind ausgeschlossen (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.3 In dem MK-Gebiet sind Nutzungen gemäß § 7 (2) 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und 4 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Nutzungen gemäß § 7 (2) 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind unzulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.4 Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen 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 (1) 24 BauGB).

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand vom 5,0 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze in größerem Maß 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 (1) 24 BauGB) (s. auch Hinweise 3.1 und 3.2).

1.5 In dem MK-Gebiet sind mindestens 10%, in den WA- und MI-Gebieten mindestens 20% der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen.

Auf den an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Grundstücken ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein mind. 5 Meter breiter Streifen vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Hinweis 3.4) fachgerecht zu bepflanzen;

die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB). Diese Bestimmungen gelten analog für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, mit einem Anpflanzgebot belegten Flächen.

In den Baugebieten sind Garagenwände, Carports und fensterlose Fassaden zum Landschaftsschutzgebiet hin durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

In den Baugebieten ist je 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6,25 qm vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.6 Im MI-Gebiet mit der Kennziffer 1 sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Lärmschutzwände zulässig (§ 23 (3) 2 BauNVO).

Darüber hinaus können dort freitragende Dachkonstruktionen die überbaubaren Grundstücksflächen zur Steinfurter Straße hin überschreiten, sofern sie nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt ist und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Werbeanlagen:

2.1.1 Im Plangebiet, mit Ausnahme des MI-Gebietes mit der Kennziffer 1 und des MK-Gebietes sind wegen der Nähe zur denkmalgeschützten Reiterkaserne Werbeanlagen 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. In diesem Bereich sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen unzulässig. Werbeanlagen dürfen hier 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 0,8 Meter und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, höchstens jedoch 10,0 m, nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 1,0 m vor die Gebäudefront treten.

Für den gesamten Planbereich gilt, daß Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefaßte Hinweisschilder.

2.1.2 Für öffentliche Gebäude sowie für Gebäude, die für die Öffentlichkeit von hoher Bedeutung sind, können von der Regelung 2.1.1 Ausnahmen zugelassen werden.

2.2 Aufschüttungen auf den in den Baugebieten liegenden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe, welche der Oberkante der an die Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, sind zulässig. Es dürfen jedoch bei Neuplanungen keine Abbruchkanten zum Landschaftsschutzgebiet hin entstehen, um einen landschaftsgerechten Übergang von bebautem zu unbebautem Stadtbereich zu gewährleisten.

2.3 Vordächer und Überdachungen sind nur auf privaten Flächen zulässig.

## 3. Hinweise

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

3.2 Im Bereich der Grundstücke der MI- und WA-Gebiete im Plangebiet muss mit Immissionen aus der angrenzenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung i.S. des § 201 BauGB gerechnet werden.

3.3 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

3.4 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (s. textliche Festsetzung 1.5) sollten Baum- und Straucharten aus nachfolgender Artenliste verwandt werden: Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche; Süßkirsche, Zitterpappel, Sandbirke, Eberesche, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Liguster, Holunder, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Hasel, Schlehe. Die anteilige Verwendung dieser Baum- und Straucharten sollte 1/3 zu 2/3 betragen.

**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