Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 424:
Hiltrup - Bahnhofsbereich
(Max-Winkelmann-Straße / Glasuritstraße / Marktallee / Bahnlinie Münster-Hamm)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im Plangebiet sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Einzelhandel

Für den Einzelhandel gelten folgende Beschränkungen (§ 1 Abs. 5 i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO):

In den Baufeldern A und D ist Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen.

In den Baufeldern A, C und D ist Einzelhandelsnutzung auf max. 30 % der jeweils beantragten Bruttogeschossfläche zulässig.

Im Baufeld B sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von max. 1.200 qm Bruttogeschossfläche zulässig.

1.3 Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nur im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Mit Ausnahme des Baufeldes C ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

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

1.6 Mit Ausnahme der durch die textliche Festsetzung Nr. 1.7 erfassten Fassaden müssen die Außenwände der Gebäude im Plangebiet, soweit es sich um Aufenthaltsräume handelt, bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7 Entlang der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Baulinien müssen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 erfüllt werden.

In diesen Bereichen sind Schlafräume mit der Ausrichtung auf die jeweilige Schallquelle unzulässig. Ausnahmsweise können Schlafräume hier zugelassen werden, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen sind und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß beachtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des obersten Geschosses zulässig. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zugelassen.

Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

- mehr als 1,0 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
- eine Höhe von 1,0 m oder Länge von max. 5,0 m überschreiten,
- als freistehende Werbetafeln von mehr als 1,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden.

2.2 Als Dachform sind auch Tonnen- und Kreissegmentdächer zulässig.

3. Hinweise

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

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