Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 439: Grevener Straße / York-Ring / Koburger Weg / Dorpatweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO, Nutzungen gemäß § 7 (2) 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und Nutzungen gemäß § 7 (3) 1 und 2 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) generell unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese den Branchen

- Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und Hausrat,
- Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen,
- Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken und Geschenkartikeln,
- Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, zoologischem Bedarf, lebenden Tieren und Sämereien und
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Teppichen

zuzurechnen sind. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

Wohnungen im Sinne des § 7 (2) 7 BauNVO sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) i. V. m § 1 (7) BauNVO).

Für die im Kerngebiet bestehenden, genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen im Rahmen der vorhandenen Kfz-Reifen- und Räderwerkstatt - einschließlich zugehörigem Einzelhandel - und des vorhandenen Kfz-Abschleppdienstes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (§ 1 (10) BauNVO).

1.2 Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche können ausnahmsweise in den Blockinnenbereichen auch außerhalb überbaubarer Flächen eingeschossige bauliche Anlagen mit einem Flachdach oder einem flachgeneigtem Dach bis 16° zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO).

Im Kerngebiet darf im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt zur Grevener Straße dieser bis zu einer Höhe von 13 m überbaut werden, soweit es sich ausschließlich um eine mit dem Bauvorhaben verbundene Überdachung handelt (§ 16 (6) BauNVO).

1.3 Die Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden durch die Oberkanten der zur Erschließung der Bauwerke dienenden Flächen bestimmt (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.4 Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten vorderen Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Hauszugangswegen, Fahrradabstellplätzen und einheitlich gestalteten, eingegrünten Sammelstellen zur Abfallentsorgung unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

1.5 Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche darf der Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche 90 % nicht überschreiten, sofern das die Altlastensituation zulässt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.6 Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind. mind. 10 % der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen, sofern das die Altlastensituation zulässt (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Innerhalb oder in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 6,25 qm vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Die Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten vorderen Baugrenze sind unter Berücksichtigung der in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 genannten Ausnahmen dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

1.7 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.

Im Kerngebiet ist an den nicht gekennzeichneten Baugrenzen der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten bis zu einem Abstand von 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.

An den Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, müssen alle zum Schlafen bestimmten Räume mit schallgedämmten Lüftungen versehen werden.

An den Hausfronten, die zum Hof der Feuerwehr weisen, dürfen keine zum Schlafen bestimmten Räume angeordnet werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugsektor des nach § 6 LuftVG genehmigten Hubschrauberlandeplatzes der Universitätsklinik Münster, so dass mit Lärmauswirkungen zu rechnen sein könnte. Die Lärmauswirkungen sind nach den Kriterien der Bezirksregierung Münster zumutbar. Die Bezirksregierung Münster weist darauf hin, dass die zuständige Luftfahrtbehörde keine rechtliche Handhabe hat, gegen Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit Fluglärm durch o. g. zulässigen Betrieb erzeugt wird.

3.2 Für die Hauptfeuerwache 1 der Stadt Münster dürfen durch benachbarte Nutzungen keine Einschränkungen des Feuerwehrdienstes entstehen, d. h. Einsatzbetrieb, Ausbildungsdienst, Werkstattdienst und der Dienstsport müssen auch in Zukunft ohne Beschränkung möglich sein.

3.3 Vor dem Hintergrund der voraussichtlich guten Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwässer im Bereich des Plangebietes ist die Entwässerungssatzung der Stadt Münster zu beachten.

3.4 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW). Die Entdeckungsstelle ist drei 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