

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld

Textliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Im Baugebiet A sind - nicht wesentlich störende -

- Büro- und Verwaltungsbetriebe sowie
- Wohnungen oder Wohngebäude für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen
zulässig.

Die Geschossfläche für Wohnungen oder Wohngebäude darf max. 50 % der Geschossfläche des dazugehörenden Betriebes im Plangebiet aufweisen (§12(3) BauGB). Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines „Mischgebietes“ gemäß BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zu beachten.

2. Im Baugebiet B sind - nicht erheblich belästigende-

- Gewerbebetriebe und
- Labor- und Entwicklungsbetriebe sowie
- Notwendige Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen
zulässig.

Die Geschossfläche der Wohnungen darf max. 35 % der Geschossfläche des dazugehörenden Betriebes im Plangebiet aufweisen (§12(3) BauGB). Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines „Gewerbegebietes“ gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sind zu beachten.

3. In den Baugebieten A und B ist Einzelhandel ausgeschlossen. Im Baugebiet B sind ausnahmsweise Einzelhandelsflächen bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie als untergeordneter Betriebsteil gelten und die Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der im Plangebiet ausgeübten Produktion / Dienstleistung stehen (§12(3) BauGB).
4. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Flächen ausgeschlossen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist. Offene Kfz-Stellplätze haben einen Mindestabstand von 20,0 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze einzuhalten. (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)
5. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. (§ 19 (4) BauNVO)
6. Die Gebäudehöhe darf max. 8,5 m im Baugebiet A und max. 10,0 m im Baugebiet B nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

7. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen, sowie entlang - nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierter und außerhalb der überbaubaren Bereiche gelegener - privater Grundstücksgrenzen sind standortgerechte Gehölze (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m in min. 2,0 m Breite (wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt) vollflächig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8. Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von min. 2,5 x 2,5 m vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
9. In den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wechselfeuchte Mulden außerhalb des Gehölzbestandes mit Überläufen zum Gewässer anzulegen. In den verbleibenden Wiesenbereichen sind standortgerechte Gehölze im Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m vollflächig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Im Bereich der Traubeneiche sind tlw. auch Extensivrasenflächen zulässig. Auffüllungen sind in diesen Maßnahmenbereichen nicht zulässig. Höhenübergänge zu den angrenzenden Gewerbegebietsflächen dürfen nur durch Geländeböschungen ausgeglichen werden. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
10. Die Dachflächenwässer des Baugebietes A sind in Mulden (im Bereich der Maßnahmenflächen) abzuleiten. Unbehandelte Metalldächer sind in diesen Bereichen nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 16 u. 20 BauGB)
11. Im Baugebiet A sind die erdgeschossigen Fußbodenhöhen zum Schutz vor möglichen Überflutungen min. 0,3 m über Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
12. Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII (gemäß Abstandserlass vom 02. April 1998) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet und dies durch qualifizierte Gutachten nachgewiesen wird.

Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Grundstückseinfassungen an den Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsflächen zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende Zäune oder Mauern dürfen 1,80 m Höhe nicht überschreiten (Bezugshöhe: Fahrbahnoberkante). Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ortsfeste Einfriedungen (z.B. Zäune, Mauern) unzulässig. (§ 86 (1) Nr.5 BauO NW)
2. Im Bereich der westlichen Wendeanlage sind an deren West-, Süd- und Südostseite in einem Abstand von 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Freihaltezone) Einfriedungen sowie Bepflanzungen mit mehr als 0,2 m Wuchshöhe nicht zugelassen. (§ 86 (1) Nr.4 und 5 BauO NW)
3. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur am Ort der Leistungserbringung, jeweils an den Gebäudeseiten, die zur öffentlichen Erschließungsfläche ausgerichtet sind, angebracht werden. Sie sind unterhalb der Traufhöhe der zugehörigen Bauwerke zu installieren und dürfen max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Bewegliche- und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)
4. Die Bedachungen der baulichen Anlagen sind als Flach- oder Neigungsdach mit einem Neigungswinkel zwischen 0 und 15° auszubilden.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

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