Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (VBP 4): Ortsteilzentrum Hiltrup-West (westlich der Meesenstiege)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Wohnungen

Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) Bau NVO).

1.2 Einzelhandel

Für den Einzelhandel gelten folgende Beschränkungen:

Im Bereich A beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel 4.350 m². Zulässig sind hier ein Verbrauchermarkt mit integriertem Getränkemarkt auf maximal 2.500 m² und ein Lebensmitteldiscounter auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche. Ergänzende Einzelhandelsflächen „Shop in Shop“ sind hier bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 200 m² zulässig.

Im Bereich B beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel 1050 m². Die maximale Verkaufsfläche für den Einzelhandel beträgt hier 400 m² pro Einheit.

Im Bereich C beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel 950 m². Die maximale Verkaufsfläche für den Einzelhandel beträgt hier 400 m² pro Einheit.

1.3 Sonstige Nutzungen

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) Bau NVO).

1.4 Höhen baulicher Anlagen

Im Bereich A wird die Höhe der baulichen Anlagen im eingeschossigen Bereich auf 6,00 m +/- 0,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Bereich B wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen im dreigeschossigen Bereich auf 11,50 m +/- 0,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

1.5 Geschossabgrenzungen

Die Geschossabgrenzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen um max. 2 m über- bzw. unterschritten werden (§ 23 (3) Bau NVO).

1.6 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten St – Flächen zulässig (§ 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) Bau NVO).

1.7 Lärmemissionen

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen/ Baulinien in den Bereichen B und C müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich IV erfüllt werden.

Bei den übrigen Baugrenzen/ Baulinien müssen die Anforderungen an das Schalldämmmaß gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erfüllt werden. (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.8 Begrünung

Alle Flachdachbereiche (Dachneigung < 5°) mit einer Größe von über 500 m² sind als begrüntes Dach auszuführen.

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze erfolgt. Je Baum ist eine Vegetationsfläche mit Bodenanschluss von mindestens 6 m² vorzusehen.

Geschlossene Fassaden ab einer Breite von 8 m sind durch Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 3 m Fassadenbreite ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² Größe mit Bodenanschluss anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 1 m und einer Fläche von 5 m² zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im Bereich der VI - geschossigen Bebauung ist auch eine vertikale Ausrichtung von max. 0,60 m Breite und max. 4,00 m Höhe zulässig. Blinkende oder bewegliche Anlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweis

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 Münster, Städt. Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel. 02 51/ 2 10 52 52) unverzüglich anzuzeigen (§15 und 16 DSchG).

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