

Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 (tlw. Vorhaben- und Erschließungsplan)

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

- 1.1 Am Standort **A** ist nur ein Lebensmittelmarkt – als Vollsortimenter – mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.
- 1.2 Am Standort **B** ist nur im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung mit max. 500 qm Verkaufsfläche zulässig. Unzulässig sind folgende Nah- und Grundversorgungssortimente gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ zum Einzelhandelskonzept Münster, 2004:

- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen), - Drogerie- / Parfümerieartikel, - Getränke, - Kosmetische Artikel, - Nahrungs- und Genussmittel, - Pharmazeutische Artikel, - Tabakwaren, - Tierfutter / Tierpflegeartikel, - Zeitschriften, Zeitungen

In den Obergeschossen sind nur Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Wohnungen zulässig.

- 1.3 Die Erschließung für den KFZ-Verkehr ist nur an den gekennzeichneten Zu- und Abfahrten an der Dülmener Straße und dem Rottkamp zulässig.
- 1.4 Zwischen Dülmener Straße und dem Kundenstellplatz sind hochstämmige Laubbäume mit einem Abstand von max. 8 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Je angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einer Pflanzfläche von jeweils 2,5 x 2,5 m anzupflanzen.
- 1.5 An der Ostseite der Stellplatzanlage ist eine max. 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Ausnahmsweise ist eine niedrigere Lärmschutzwand zulässig, wenn der Immissionsschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

- 1.6 Für den Standort **A** sind Werbeanlagen nur an der westlichen und nördlichen Gebäudeseite und für den Standort **B** nur an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite zulässig.
Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf am Standort **A** 8 qm und am Standort **B** 4 qm nicht überschreiten und über max. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite bzw. Ladenfront reichen.
An der Zufahrt von der Dülmener Straße ist zusätzlich eine Sammelwerbeanlage mit einer Größe von max. 5,50 x 1,20 m zulässig.
- 1.7 Die geschlossenen Gebäudeteile sind zu min. 2/3 in rot bis rotbraunem Steinmaterial auszuführen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 2.1 In den MI-Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 (6) Bau NVO).
- 2.2 Im MI 1–Gebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen zulässig (§ 1 (6) Bau NVO).
- 2.3 In den WA-Gebieten sind Läden und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 2.4 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
Bei I-geschossiger Bebauung darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die GFZ eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).
- 2.5 Die Trauf- und Firsthöhen dürfen bei Dachneigungen

ab 38 ° TH = 4,00 m FH = 9,50 m
ab 19 ° und 2 Vollgeschossen
TH = 6,75 m FH = 9,50 m
ab 19 ° und 2 Vollgeschossen plus

Staffelgeschoss bzw. 3 Vollgeschossen
TH = 9,00 m FH = 12,50 m

nicht überschreiten.

In den Mischgebieten ist im Falle der Realisierung von 3 Vollgeschossen ausnahmsweise eine Traufhöhe von 9,50 m zulässig, sofern die maximale Firsthöhe nicht überschritten wird.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils

(§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

- 2.6 In den Baugebieten können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).
- 2.7 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Nur in den MI-Gebieten sind ausnahmsweise Gemeinschaftstiefgaragen zulässig (§ 31(1) BauGB).
- 2.8 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21 a (2) BauNVO).
- 2.9 Ausnahmsweise können Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen auch als überdachte Stellplatzanlagen errichtet werden, sofern sie je Gemeinschaftsanlage einheitlich gestaltet werden (§ 31 (1) BauGB).
- 2.10 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z. B. Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Holunder) im Abstand von 1 x 1 m fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind als mittelgroße, hochstämmige Laubbäume in eine mindestens 2,5 x 2,5 m große, offene Pflanzfläche fachgerecht zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

- 2.11 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Straße Rottkamp sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).
Ausnahmen gelten für notwendige Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von max. 6,0 m (§ 31 (1) BauGB).
- 2.12 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eiche, Linde) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen. Auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzgebote für Bäume werden auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

- 2.13 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

3. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

- 3.1 Für Außenwände ist Stein- oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich in Material, Farbe, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.

Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere Materialien zugelassen werden.

3.2 Krüppelwalmdächer sind generell unzulässig.

3.3 Überdachte Stellplatzanlagen sind mit geschlossener Rückwand zu errichten. Die Kopfseiten können ebenfalls geschlossen werden.

Die überdachten Stellplatzanlagen entlang der Dülmener Straße sind ohne geschlossene Wände zur Dülmener Straße auszuführen. Ausnahmen können bei schallabsorbierender Ausführung der Wandflächen zugelassen werden.

3.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 38 ° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 2,0 m sind und zwischen 2 Gauben und zu den Ortsgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 30 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.5 Werbeanlagen sind nur in den MI-Gebieten und dort nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen 4,0 qm nicht überschreiten. Es dürfen jedoch höchstens 2 / 3 der Ladenfront bzw. Gebäudebreite in Anspruch genommen werden.

Ausleger dürfen eine Stärke von 0,20 m und eine Fläche von 0,50 qm je Ladenfront erreichen. Sie dürfen höchstens 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Anstelle von Auslegern können im Einzelfall flach angebrachte oder freistehende Schilder gestattet werden.

3.6 Feste Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

4. Hinweise

4.1 Bei Bodeneingriffen in den Randbereichen von Gewässern ist stets mit dem Auftreten von Funden und der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt (Tel.: 0251/492-6148) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs. 1 DSchG NW unverändert zu erhalten. Der Baubeginn ist der Städtischen Denkmalbehörde rechtzeitig (2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.