

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Sondergebiete (SO)- Technologiepark -

1.1.1 Es sind technologieorientierte Betriebe zulässig, die auf Kooperation mit Hochschulen oder sonstigen Forschungseinrichtungen zielen (§ 11 (2) BauNVO).

Zulässig sind Büros, Praxen, Forschungs- und Entwicklungslabore, Produktionseinrichtungen und Lagergebäude (technologieorientiertes Gewerbe).

1.1.2 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschoss - Fußböden wird auf max. 1,0 m festgesetzt.

1.1.3 Bei Einhaltung der Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zugelassen werden, wenn ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die festgesetzte Grundflächenzahl hinausgeht, ist 1 qm als intensiv begrünte Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen je qm des verbleibenden auszugleichen- den Anteils 2 qm Fassadenbegrünung erstellt werden (§ 31 (1) BauGB).

1.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

1.2 Sondergebiet (SO) - Sport -

1.2.1 Zulässig sind Eissport-, Rallsport- und Badmintonhallen einschließlich der Nebeneinrichtungen, die für den wirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind (§ 11 (2) BauNVO).

1.2.2 Sondergebiet (SO) Sport und Gastronomie
Zulässig sind Sportanlagen und Gastronomieeinrichtungen (§ 11 (2) BauNVO).

1.2.3 Sondergebiet (SO) Sport und Büro
Zulässig sind Sportanlagen, Büros und Verwaltungseinrichtungen. Im Erdgeschoss sind ausnahmsweise Cafés zulässig, wenn die Nutzung – bezogen auf das Gesamtobjekt – eindeutig untergeordnet ist (§ 11 (2) BauNVO).

1.3 Kerngebiete (MK)

1.3.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht großflächig (≤ 1200 qm Geschossfläche) sind und keine Nah- und Grundversorgungssortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste (vgl. Pkt. 3.7) führen (§ 1 (5) u. (6) BauNVO).

1.3.2 Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO und Tankstellen gemäß § 7 (3) 1 BauNVO sind unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

1.4 allgemeines Wohngebiet (WA)

1.4.1 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.4.2 Pro Hauseinheit sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.4.3 Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Anbauten sowie Nebenanlagen bis max. 7,5 qm zulässig. Ein Abstand von mind. 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen muss eingehalten werden (§ 23 (3) und (5) BauNVO).

1.5 Weitere textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.5.1 Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.5.2 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist sie in allen Vollgeschossen einzuhalten.

Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von max. 20 % der durch das Vorhaben an der Baulinie entstehenden Gebäudefront zugelassen werden, sofern es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist (§ 31 (1) BauGB).

1.5.3 Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl sind Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, der Grundstücksfläche hinzuzurechnen (§ 21a (2) und (5) BauNVO).

1.5.4 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet (§ 20 (3) BauNVO).

1.5.5 Das Überschreiten der max. Traufhöhe in den SO- und MK-Gebieten durch notwendige Aufbauten der Aufzugsanlagen sowie durch Anlagen zur Solarenergienutzung um max. 3,0 m ist ausnahmsweise zulässig (§ 31 (1) BauGB).

1.5.6 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Straße (Fahrbahn), gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut (§ 9 (2) BauGB i. V. m § 18 (1) BauNVO).

1.5.7 An den festgesetzten Baulinien / 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 ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 (1) 24 BauGB).

Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baulinien/-grenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m. Das Überschreiten der Abstände bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden ist zulässig, wenn eine detaillierte schalltechnische Untersuchung vorliegt (§ 31 (1) BauGB).

- 1.5.8 Die Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB). Rasen und Bodendecker sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen von max. 3,0 m und Zufahrten von max. 5,0 m Breite.
- 1.5.9 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplatzflächen beschatten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 6 qm vorzusehen (§ 9 (1) 25a BauGB).
- 1.5.10 Geschlossene Fassaden ab einer Breite von 8,0 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 1.5.11 Die in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 15 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, gemäß § 8a (1) BNatSchG zugeordnet, wobei 78,5 % den Eingriffen aus der Bebauung und 21,5 % den Eingriffen aus den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet sind.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baulinie unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Sicherheitszäune bis 1,80 m Höhe über Gelände und nur in einem Abstand von mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie sowie zwischen privaten Grundstücken auf der Grenze - außerhalb der GFL-Flächen - zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Hecken i. V. m. Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m sind an Wohnterrassen zulässig.
- 2.2 In den Sondergebieten und in den Kerngebieten sind Außenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Austermannstraße gerichtet sind, nur in Betonstein, Kalksandstein oder glattem Putz mit weißem bis hellgrauem Farbton auszuführen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind je Hausgruppe nur einheitliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Für einzelne Teilflächen, z. B. zur Solarenergienutzung, zur Dachbegrünung und für Wintergärten, sind Ausnahmen zulässig.
- 2.3 Überdachungen von Einstellplätzen sind als Holzkonstruktion in naturbelassener bis mittelbrauner Farbgebung ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von

2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

- 2.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen parallel zur Fassade bis zu einer Höhe von max. 1,00 m Höhe und einer Länge von max. 5,00 m zulässig.

Ausleger dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten. Die Oberkante von Auslegern darf die Unterkante der Fenster des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für die einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder gestattet werden.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen, sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenfläche entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlagen max. 10 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2,00 m, die Breite 8,00 m (oder 16 qm) nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Der im südwestlichen SO-Gebiet dargestellte Erdwall ist mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände aufzuschütten.
- 3.2 Für Teile des Geltungsbereiches kann ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Sorgfalt erfolgen.
- 3.3 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/Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 3.4 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 16.12.1999 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwasser.

- 3.5 Die Baugrundstücksflächen in den MK-Gebieten und in den SO-Gebieten erhalten keinen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Zur Regenwasserentsorgung dieser Grundstücke wird durch das städtische Tiefbauamt auf den mit GFL-E belasteten Flächen eine grundstücksübergreifende Entwässerungsmulde angelegt. Die private Nutzung dieser Flächen wird durch folgende Auflagen eingeschränkt:

- es dürfen keine Zäune oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden
- es dürfen keine Bäume, Büsche oder Sträucher angepflanzt werden
- es sind alle sonstigen Maßnahmen oder Handlungen zu unterlassen, die die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde beeinträchtigen könnten (z. B. Anlage von Komposthaufen, Ablagerung von Rasen- und Baumschnitt).

Die Baugrundstücksflächen in den MK-Gebieten und in den SO-Gebieten, die nicht an die Mulden-Rigolen-Systeme angeschlossen werden können, erhalten ihre Regenwasserentsorgung über die vorhandene Regenwasserkanalisation.

- 3.6 Im Bereich der als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Baugrundstücke im Südwesten des Plangebietes muss zeitweilig mit Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet werden.

- 3.7 Einzelhandelskonzept Münster
- Münsteraner Sortimentsliste - (Auszug):

Nah- /Grundversorgung:

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