

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 506: St. Mauritz – südlich Wolbecker Straße / östlich B 51

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 12 BauGB

1.1 Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 In dem Mischgebiet (MI) ist Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1250 m² zulässig. Davon beträgt die maximale Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter 800 m². Für die restlichen Verkaufsflächen wird eine Flächengröße von maximal 150 m² pro Betrieb festgelegt.

1.3 In den Wohngebiet (WA) ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung zulässig, wenn sie in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. (§ 31 Abs. BauGB)

1.4 Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden muss mindestens 0.30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen. (§ 29 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.5 In den Baugebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sonstige Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 7,50 m² pro Grundstück zugelassen werden. Zu den Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Der Flachdachbereich des Lebensmitteldiscounters im MI ist als begrüntes Dach auszuführen.

1.7 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Schlehe, Vogelbeere, Weißdorn) vollflächig, im Pflanzverband von 1,25m x 1,25m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.8 Auf den privaten Stellplatzflächen im Mischgebiet ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 6,5 m², als Baumscheibe von 2,5 m x 2,5 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m, vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.9 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden 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 den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an den



Gebäudeseiten ohne festgesetzten Lärmpegelbereich vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.10 In den Wohngebieten (WA III) ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss mit einseitigem (zum Garten) Rücksprung auszubilden.

1.11 Bezugspunkt aller Höhenangaben ist die Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. (§16 Abs. 2 Nr.4 I.V. § 18 Abs.1 BauNVO). Der obere Bezugspunkt bei der Gebäudehöhe von Pultdächern ist als Schnittpunkt zwischen Dachhaut und aufgehender Wand definiert.

1.12 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und wenn sie auf der Gebäudefassade angebracht sind. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,50 m und eine Fläche von 5 qm nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen in beweglicher, veränderbarer oder reflektierender Form sind unzulässig.

2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen in einer Gesamthöhe von max. 6,00 m errichtet werden und in eine Fläche von 5,00 qm nicht überschreiten.

3. Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG). Der Baubeginn ist der Städtischen Denkmalbehörde rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.

3.2 Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Mit typischen Gerüchen und Geräuschen ist daher zu rechnen.

3.3 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).