

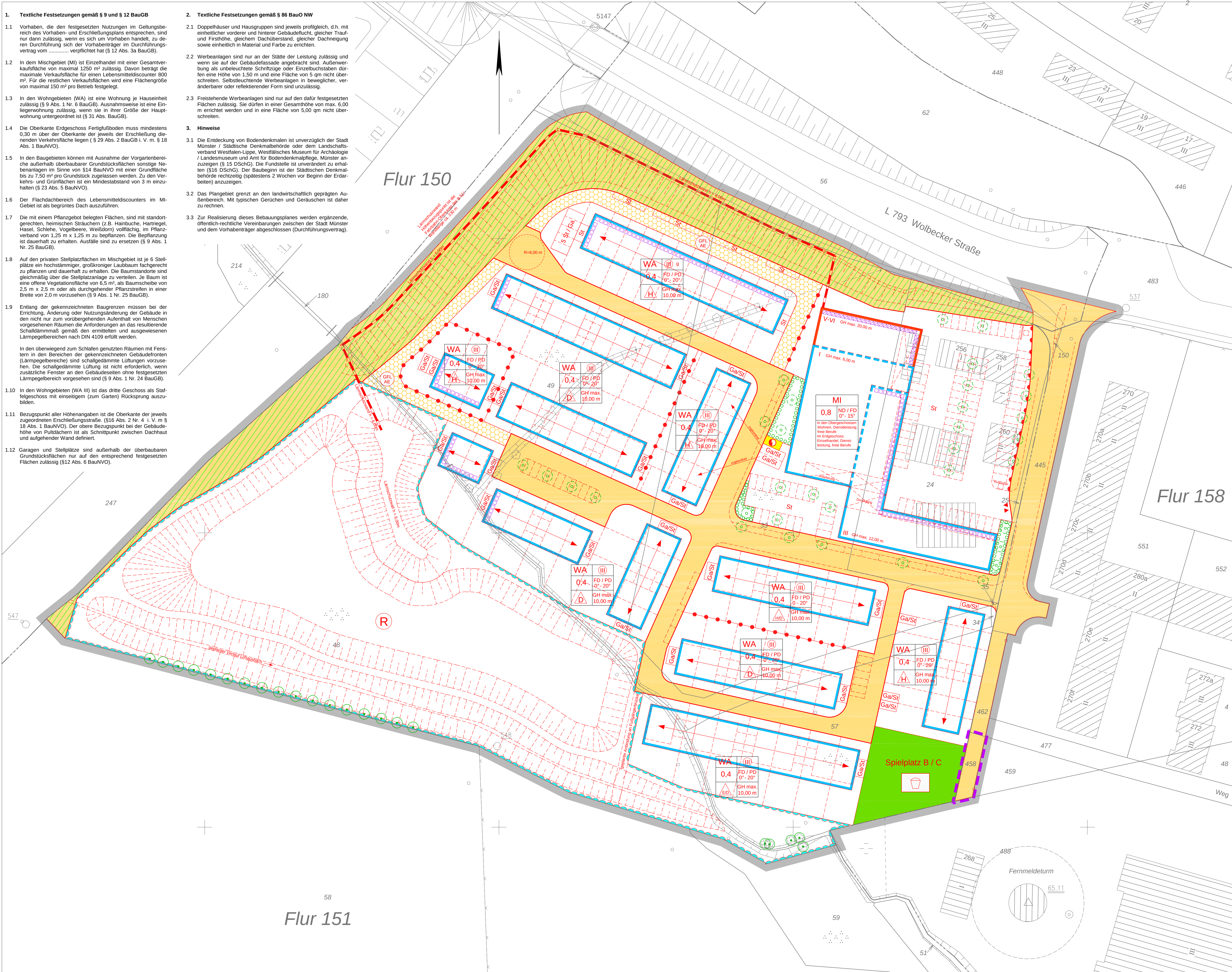
1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 und § 12 BauGB

- 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 Wohngebieten (WA) ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine Einliegewohnung 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 Mischgebiet ist als begrüntes Dach auszuführen.
- 1.7 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche, Hartnagel, Hasel, Schlehe, Vogelbeere, Weißdorn) vollflächig, im Pflanzverband von 1,25 m x 1,25 m 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 Laubbau fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumsandorte 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. m. § 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 NRW

- 2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebädefront, 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).

Flur 150



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 506 und Vorhaben- und Erschließungsplan

St. Mauritz - südlich Wolbecker Straße / östlich B 51

Zeichenerklärung

Wasser, Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Regenrückhaltebecken

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume (Standort vorgeschlagen)

Bäume erhaltungswert

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Garagen / Stellplätze

Mit Gefährten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Nutzungsgrenze

Baum

Wohngebäude / öffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage Stand 07/2008

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt:

Münster, _____

Dipl.-Ing. Tegtmeyer
Lfd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung:

Münster, _____

Dipl.-Ing. Schultheiß
Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegen.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 12 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Oberbürgermeister

Schriftführer

Gemarkung: Münster

Flur: 151, 158

Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 506 und Vorhaben- und Erschließungsplan

St. Mauritz südlich Wolbecker Straße / östlich der B 51