

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen sowie Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör. (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.3 In den Industriegebieten (GI) sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.5 Auf privaten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche, Spitzahorn, Platane) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- 1.6 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- 1.7 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten sind vollflächig mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Hasel, Holunder, Liguster etc.) im Pflanzverband 1 x 1 m zu bepflanzen, dabei ist je ein hochstämmiger Laubbaum pro 15 m Grundstücksbreite zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.8 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI nach DIN 4109 einhalten. In allen übrigen Baufeldern gilt Lärmpegelbereich IV. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.9 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. Textliche Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 5,0 m zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen an Gebäuden können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Fassadenfläche entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Blinkende und sich bewegende Anlagen sind unzulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt – untere Denkmalbehörde – anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 3.2 An der westlichen Plangebietsgrenze ist der Neubau der BAB-Anschlussstelle Münster-Amelsbüren geplant (Planfeststellungsverfahren). Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, wird verwiesen.
- 3.3 Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung bedürfen unabhängig von ihrer baurechtlichen Zulässigkeit der Zustimmung der DB Energie. Pflanzen und Gehölze dürfen eine Aufwuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m zur BAB 1 bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
- 3.5 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster im Kundenzentrum Planen - Bauen - Umwelt, im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, eingesehen werden.