

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517: Loddenheide – Albersloher Weg/Egbert-Snoek-Straße/ Loddenheide/Bertha-von-Suttner-Weg/Rösnerstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt" sind neben der Hauptnutzung folgende Ergänzungsnutzungen zulässig (§ 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)):
 - Tankstelle mit Shop, Waschanlage, Autozubehör, Reifenmontage, Kleinreparatur,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden (Beispielsweise Telefonshop).
- 1.2 In den Gewerbegebieten (GE-Gebieten) sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO). Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (9) BauNVO):
 - Kraftfahrzeug (Kfz) - Einzelhandelsbetriebe und Betriebe für Kfz - Zubehör sowie
 - Einzelhandelsflächen von maximal 500 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, die zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen.
- 1.3 In den GE-Gebieten sind Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 (1) BauGB).
- 1.4 Im Sondergebiet (SO) ist als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhe die mittlere Höhe der vorhandenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grenze des Zufahrtbereichs des Sondergebietes vom Kreisverkehr festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).
- 1.5 Im Baugebiet GE 3 ist als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhe die vorhandene Ausbauhöhe der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Egbert-Snoek-Straße im mittleren Grundstücksverlauf des Baugebietes GE 3 festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).
- 1.6 In allen Baugebieten ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB).

Zu pflanzen sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern. In allen Baugebieten sind überdachte Stellplatzanlagen zulässig. In diesem Fall ist die sich ergebende Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.7 Im Baugebiet GE 2 ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zur Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung einer Baumreihe mit insgesamt 5 Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen. Im Baugebiet GE 3 ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung einer Baumreihe mit insgesamt 4 Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen (§ 9 (1) 25a BauGB).

Zu pflanzen sind Hochstämme in viermal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm. Es ist eine einheitliche, großkronige Gehölzart zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 9 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite anzulegen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

- 1.8 Im Baugebiet GE 1 ist die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen locker zu überstellen, mindestens 30% der Flächen sind mit Strauchpflanzungen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Pflanzausfällen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) 25a BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gekennzeichneten Bereich ein freistehender Werbepylon mit einer Ausladung von maximal 10 m und einer Höhe von maximal 30 m zulässig.

Grundsätzlich unzulässig sind im gesamten Plangebiet alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

- mehr als 1 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
- eine Höhe von maximal 2 m oder eine Länge von maximal 15 m überschreiten,
- oberhalb der Traufe oder an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenflächen entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 15 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Im Zuge von Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind unverzüglich der Stadt Münster / Städtischen Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

3.2 Kampfmittel

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.3 Altlastenverdachtsfläche / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Für das Sondergebiet (SO) ist der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster zu begutachten und gegebenenfalls zu entsorgen.

3.4 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden 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, eingesehen werden.

3.5 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).