

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517: 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 „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ sind auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente mit Bezug auf das Hauptsortiment zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.2 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ ist als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhe die vorhandene Ausbauhöhe der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Egbert-Snoek-Straße im mittleren Grundstücksverlauf des Sondergebietes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung einer Baumreihe mit insgesamt 4 Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.

- 1.4 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude“ ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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. Überdachte Stellplatzanlagen sind zulässig. In diesem Fall ist die sich ergebende Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Änderungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundsätzlich unzulässig sind im gesamten Änderungsbereich 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 / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz [DSchG]). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

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 Bodenschutz

Es wird empfohlen, sämtliche Erdarbeiten nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen, da ein Bodenbelastungsverdacht aufgrund der militärischen Vornutzung der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann.

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