

**Textliche Festsetzungen
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582:
Gremmendorf – York-Quartier**

(Albersloher Weg, Wiegandweg, Angelsachsenweg,
Heeremansweg, Letterhausweg)

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0262/2017

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

I. Art der baulichen Nutzung

1. Kerngebiete (A2)

1.1. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 (5) und (9) i.V. m. § 7 BauNVO).

1.2. Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig (§ 7 (4) BauNVO).

1.3. Einzelhandelsbetriebe sind wie folgt zulässig: Vollsortimenter bis max. 2.000 qm Verkaufsfläche (VKF), Discounter bis max. 1.200 qm VKF, Drogeriemärkte bis max. 800 qm VKF. Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten sind bis zu einer Größe von max. 300 qm VKF zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

2. Mischgebiete (A1, B1, B2)

2.1. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind außer im Baugebiet B1 unzulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

3. Allgemeine Wohngebiete (C, D1, D2, E, G, H)

3.1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) 1 BauNVO).

2. Innerhalb der mit * gekennzeichnet Bauflächen sind über die festgesetzte Zahl der Geschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nichtvollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

III. Nebenanlagen und Stellplätze

1. In den Baugebieten C, E und G sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO).

2. In den Baugebieten C, D1, D2, E, H ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

3. Die Errichtung von Tiefgaragen (TGA) in den Baugebieten A, B, C, D2, E, H ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Die Flächen oberhalb der TGA, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) be-

nötigt werden, mit Boden in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

IV. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz/Regelungen zum Regenwasserabfluss

1. In den Baugebieten C und E ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten, als Gebrauchswasser zu nutzen oder gedrosselt abzuleiten. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 5 l/sek./ha betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
2. Die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).
3. Entwässerungsmulden dürfen nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

V. Immissionsschutz

1. An den Baugrenzen mit den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen III (LPB III) bis V (LPB V) festgesetzten Baugrenzen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
3. An der nördlichen, südlichen und östlichen Fassadenseite des innerhalb der Gemeinbedarfsfläche B3 dem Albersloher Weg am nächstgelegenen Bestandsgebäudes müssen bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

VI. Begrünung

1. Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im Baugebiet G sind mit Hecken einzugrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
2. Auf den festgesetzten GSt-Flächen nördlich des Baugebietes C und westlich des Baugebietes D sowie auf den St-Flächen am Baugebiet A1 bzw. A2 ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 4,0 m² vorzusehen (§ 9 (1) 25a BauGB).
3. Flach- und Pultdächer sind vollflächig extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
4. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit heimischen standort-gerechten Laubbäumen (z.B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ergänzen (§ 9 (1) 25a+b BauGB).

B. Festsetzungen gemäß § 88 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten A1, A2, B1 und B2 zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden:
 - mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
 - die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
 - die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden,
 - die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten,sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) dürfen eine Höhe von 5,50 m und eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

1. Die ehemalige Luftnachrichtenkasernen (Yorkkasernen) ist mit Datum vom 12.06.2014 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen violetten Farbstreifen (gestrichelt) dargestellt.
Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

D. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

1. Der gesamte Planbereich ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (der Bereich entspricht der Plangebietsgrenze).

E. Hinweise

1. Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen – Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
2. Denkmalschutz
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).
3. Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist das Gelände vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen auf Kampfmittel zu untersuchen.

4. Versiegelung
Alle versiegelten Flächen (Wege, Plätze, Stellplätze) sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

5. Versickerungsanlagen
Die Baugrundstücke im Baugebiet C erhalten keinen Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation. Die Erschließung dieser Grundstücke bezogen auf das Niederschlagswasser ist nur dann gesichert, wenn auf dem jeweiligen Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage errichtet wird.

6. Artenschutz
Bei der Gebäudeplanung in den Baugebieten B3, B4 und E ist darauf zu achten den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten.
Bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Außerdem muss der Veranlasser eine ökologische Maßnahmenbegleitung durchführen.

7. Nutzungszeiten Sporthalle
Der Sportbetrieb in der Sporthalle muss bis 21.30 Uhr beendet sein bzw. der Parkplatz bis 22.00 Uhr geräumt sein.

8. Nachweise zum Bauantrag
Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung sind zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.