

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 541

**Teilabschnitt I: Stadthafen I / Lütkenbecker Weg /
Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg**

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/1068/2017

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung

MK

- 1.1 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten können die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.4 In dem als Kerngebiet MK* festgesetzten Baugebiet ist der Kfz-Einzelhandel von den unter 1.3 genannten beschränkenden Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsflächen und -betriebe ausgenommen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.5 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

SO Bau- und Gartenmarkt

- 1.6 In den als Sondergebiet SO Bau- und Gartenmarkt festgesetzten Flächen ist ein Einzelhandelsbetrieb Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.000 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente laut der Münsteraner Sortimentsliste dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m², als branchenübliche Randsortimente geführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

SO Baustoffhandel

- 1.7 In dem als Sondergebiet SO Baustoffhandel festgesetzten Baugebiet ist ein Betrieb des großflächigen Einzelhandels ausschließlich mit Baustoffen, Baumaterialien und Bauteilen bis zu einer Verkaufsfläche von 5.000 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente laut der Münsteraner Sortimentsliste sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

GE

- 1.8 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, wenn die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion stehen. Darüber hinaus muss die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein, maximal darf sie 250 m² umfassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.9 Erweiterungen des vorhandenen und zulässigerweise errichteten Holz- und Baustoffmarktes (Lignum, Lütkenbecker Weg 8, Flur 149, Flurstücke 55, 70 und 170) sind einmalig bis zu einer Verkaufsfläche von max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 500 m² Verkaufsfläche, bezogen auf den zum Stand Satzungsbeschluss baurechtlich genehmigten Bestand, zulässig. Änderungen und Erneuerungen dieses Betriebes bleiben allgemein zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO).
- 1.10 Im GE3* ist der Kfz-Einzelhandel von den unter 1.8 genannten beschränkenden Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsflächen und -betriebe ausgenommen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.11 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.12 In den als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten können Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Betriebsteile der Hauptnutzung flächenmäßig im Verhältnis zur sonstigen Nutzung deutlich untergeordnet sind, maximal jedoch 100 m² umfassen (einschließlich Gastraum und Thekenbereich). In den als Gewerbegebiet GE 3 festgesetzten Baugebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.13 In den als Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.14 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

SO Heizkraftwerk

- 1.15 In den als Sondergebiet SO Heizkraftwerk festgesetzten Baugebieten sind der Betrieb eines Heizkraftwerks zur Erzeugung von elektrischer Energie und Fernwärme einschließlich notwendiger Zubehörbauten, Lagerflächen und Anlagen für den Betrieb, Umschlags- und Transportanlagen, die zugeordneten Verwaltungsgebäude und Werkstätten sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- 1.16 Die zulässige Bauhöhe (BH) kann durch technische, untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufbauten für Aufzüge oder Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einem Maß von 3,00 m überschritten werden. Schornsteine sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen. In den als Kerngebiet MK und Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten ist die Überschreitung nur dann zulässig, sofern die technischen, untergeordneten Bauteile mindestens 2,00 m von der Vorderkante der straßenseitigen und hafenseitigen Gebäudefassade zurückgesetzt und eingehaust werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.17 Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (BH) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.18 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist diese in allen Vollgeschossen einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von max. 1/3 der durch das Vorhaben entstehenden Gebäudefront zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).
- 1.19 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Immissionsschutzfestsetzungen

- 1.20 Innerhalb der in dem Beiplan zum Bebauungsplan mit TF 1-27 gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Teilfläche	L_{EK} , tags dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts dB(A)/m ²		Teilfläche	L_{EK} , tags dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts dB(A)/m ²		Teilfläche	L_{EK} , tags dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts dB(A)/m ²
TF 0	65	50		TF 10	57	57		TF 20	67	50
TF 1	65	50		TF 11	54	54		TF 21	66	51
TF 2	65	50		TF 12	67	50		TF 22	66	52
TF 3	66	50		TF 13	66	50		TF 23	66	50
TF 4	66	50		TF 14	66	50		TF 24	66	51
TF 5	67	45		TF 15	67	50		TF 25	60	35
TF 6	67	45		TF 16	67	50		TF 26	60	35
TF 7	67	45		TF 17	66	50		TF 27	60	43
TF 8	67	45		TF 18	67	50				
TF 9	66	45		TF 19	67	50				

- 1.21 An Gebäudefronten, die entlang der durch Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen/Baugrenzen gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90 Grad zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
- 1.22 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.23 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.24 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.25 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bebauungsplan als Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.26 Bei einem Zurückbleiben hinter den Baugrenzen in größerem Maße kann – sofern der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen – bei entsprechendem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren von den festgesetzten Lärmpegelbereichen zurückgetreten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

GFL Rechte

- 1.27 Die mit LE gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Grünordnerische Festsetzungen

- 1.28 In den als Kerngebiet MK, als Sondergebiet SO Baumarkt und in den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.29 In allen Baugebieten ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.30 Das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Gewässer ‚Vischeringgraben‘ mit seinen Gewässerrandflächen ist im Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Darüber hinaus dürfen im Gewässerrandstreifen keine Auffüllungen und Abgrabungen vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht (Blinkreklame), bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufe grundsätzlich unzulässig. Unzulässig sind ebenso freistehende Werbetafeln von mehr als 2 m Höhe und 1 m Breite aufgeständert auf einer Höhe von mehr als 2,5 m, sowie Anlagen, die mehr als 1 m vor die jeweilige Gebäudefront treten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW).
- 2.2 In den als Kerngebiet MK und Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten dürfen Werbeanlagen zusätzlich höchstens bis zur Unterkante des Fensters des ersten Obergeschosses reichen. Die Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 0,8 m und eine Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudefassade, maximal jedoch 10 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

3.1 DIN-Vorschriften/Regelwerke:

Die in vorstehenden Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften, andere untergesetzliche Regelwerke und die Münsteraner Sortimentsliste können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum ‚Planen-Bauen-Umwelt‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.2 Altlasten:

Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen finden sich Bodenverunreinigungen bzw. Altlastenverdachtsflächen. Erdarbeiten sind in Abstimmung mit dem Umweltamt fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Umweltamtes hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher Untersuchungen oder einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung sind zu beachten. Sollten sich über diese Flächen hinaus bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist dies unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Münster mitzuteilen.

3.3 Bodendenkmäler:

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).

3.4 Denkmäler:

Veränderungen an oder in der Umgebung eines Baudenkmals sind im Rahmen der Benehmensherstellung nach § 9 DSchG NRW abzustimmen.

3.5 Artenschutz bei Gebäudesanierung oder Abbruch:

Bei konkretisierenden Planungen, insbesondere Anträgen auf Gebäudesanierung oder Gebäudeabriss ist das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Brutplätzen des Waldkauzes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster genauer zu untersuchen, so dass Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können.