

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 588:

Angelmodde –

Hiltruper Straße / östlich Ortsumgehung Wolbeck

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind ein Bau- und Gartenmarkt mit Freilager und ein Tankstellenshop mit zusammen maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche des Tankstellenshops für Sortimente des üblichen Reisebedarfs darf maximal 150 m² betragen. Als Kernsortimente des Bau- und Gartenmarktes (Bau- und Gartenmarktbedarf) sind folgende Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig:

- Baumarktsortiment im engeren Sinne
- Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Tierfutter, Tierpflegeartikel für Kleintiere.

Darüber hinaus sind zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Münsteraner Sortimentsliste (Ratsbeschluss 14.03.2018)“: nur als das Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes ergänzende, branchenübliche Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (Bau- und Gartenmarkt mit Freilager, inklusive Tankstellenshop, zusammen 800 m²) zulässig.

Die anteilige Verkaufsfläche (maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche) für ergänzende, branchenübliche Randsortimente darf zudem nicht nur von einem einzigen Sortiment belegt sein. Darüber hinaus sind die Nutzungen Tankstelle und Waschpark (Portalwaschanlage, SB-Waschboxen, Vorwaschplatz, Pflegeplätze) zulässig.

1.2 Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze zwischen Bau- und Gartenmarkt und Waschhalle ist eine Lärmschutzwand im Bereich der Vorreinigung mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.4 Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon sind außerhalb der überbaubaren Fläche vier Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig. Für den Preismast nördlich des Bau- und Gartenmarktes und der Tankstelle wird eine maximale Höhe von 6,50 m festgesetzt.

1.5 Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 53,35 m ü. NHN (Oberkante der zukünftig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche).

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

- 1.7 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ist bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.8 Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig, wobei die erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.9 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.10 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die gemäß zeichnerischer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume im Stellplatzbereich sind als standortgerechter großkroniger Laubbaum der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) als Hochstamm mit einem Umfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mindestens 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 1.11 Die mit P 1 festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vollflächig, d. h. mindestens eine Pflanze pro m², mit Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).
- 1.12 Die mit P 2 festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vollflächig, d. h. mindestens eine Pflanze pro m², mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind 11 Bäume gemäß Pflanzliste B zu integrieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Pflanzliste A

Sträucher - IStr 2xv (80/100, 100/150):

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Pflanzliste B

Bäume I. Ordnung - HST, StU 16/18:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

- 1.13. Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).
- 1.14 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einer Glasfassade sowie mit Sandwich-Isopaneelen in der Farbe Weißaluminium mit Ausnahme der Werbeanlagen einheitlich zu verblenden.

2 Hinweise

2.1 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

2.2 Denkmalschutz

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenbefunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und § 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/ oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2.3 Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und das Einzelhandelskonzept) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

2.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

2.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften

unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

2.6 Regenwasserversickerung

Das als unbelastet und gering belastet bewertete, gesammelte Niederschlagswasser der Planungsfläche ist über Mulden und die belebte Bodenzone zu versickern. Erforderliche Vorreinigungsstufen sind den Versickerungsanlagen vorzuschalten.

2.7 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).