

Bebauungsplan Nr. 588

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung

- BH max = 6,00 Bauhöhe als Höchstmaß
- BH = 2,00 m Bauhöhe, zwingend
- 0,35 Höhenbezugspunkt

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehr

- Einfaßbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- private Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Planmaßnahmen, s. textuelle Festsetzung

Wasser, Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- Versickerungsmulde

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Fahrradstellplätze

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Baum mit Baumkrone
- Gebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
- Wirtschaftsgebäude
- Bestandshöhen (Meter über Normalhöhenriff)

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Lärmschutzwand
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze)
- Fahnenmast

Planverfasser: WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Deutzer Straße 51 • D-48155 Münster
Telefon +49 (0)251 4690-0 • Fax 008
info@wolterspartner.de

Vorbereitender: RWG Albersloh-Everswinkel eG
Boschstraße 41
48351 Everswinkel

Bauliche Gestaltung: AGRAVIS Bauservice
Industrieweg 110
48155 Münster

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834)
- BauNVO (BauN) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016 - (BauO NRW 2016) vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005)
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 660), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch auszugsweise, sowie die Anfertigung von Kopien, Nachbildungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechts im Sinne des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Planungsgrundlage Stand 09/2016

Die Überweisung der Plangrundlagen mit den Aufgaben des Liegenschaftskatasters vom 03/2018 und die richtige Wiedergabe der Topografie wird besichert.

Münster, _____

Dipl.-Ing. H. Kalverkamp
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Dienstorf
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegt.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: Angelmotte
Flur: 2
Maßstab: 1:500 (Planzeichnung)
Freiflächenplan M 1:500
Ansichten M 1:250

Bebauungsplan Nr. 588
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Angelmotte - Hiltruper Straße / östlich Ortsumgehung Wolbeck



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

- Innerhalb des Plangebietes sind ein Bau- und Gartenmarkt mit Freilager und ein Tankstellenshop mit zusammen maximal 800 m² Verkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche des Tankstellenshops für Sortimente des üblichen Reisebedarfs darf max. 150 m² betragen. Als Kernsortimente des Bau- und Gartenmarktes (Bau- und Gartenmarktbedarf) sind folgende Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig:
 - Baumarktortiment 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 Kernsortimente des Bau- und Gartenmarktes ergänzende, branchenübliche Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfäche des Vorhabens (Bau- und Gartenmarkt mit Freilager, inklusive Tankstellenshop, zusammen 800 m²) zulässig. Die anteilige Verkaufsfäche (max. 10 % der Gesamtverkaufsfäche) für ergänzende, branchenübliche Randsortimente darf zudem nicht nur von einem einzigen Sortiment belegt sein. Darüber hinaus sind die Nutzungen Tankstelle und Waschpark (PortaWaschanlage, SB-Waschboxen, Vorwaschplatz, Pflegeplätze) zulässig.
 - Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Erlang der südlichen Plangebietsgrenze zwischen Bau- und Gartenmarkt und Waschtalle ist eine Lärmschutzwand im Bereich der Vorreinigung mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 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 Preisamt nord, des Bau- und Gartenmarktes und der Tankstelle wird eine maximale Höhe von 6,50 m festgesetzt.
 - Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 53,35 m ü. NNH (Oberkante der zukünftig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche).
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
 - 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).
 - Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig, wobei die erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 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 wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Pflastersteine, offene Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 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 mind. 18 - 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Baumstämme sind mit einem inneren Durchmesser von mindestens 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
 - Die mit P 1 festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vollständig, d.h. mind. eine Pflanze pro m², mit Laubgehölzen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).
 - Die mit P 2 festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vollständig, d.h. mind. 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 - ISr 2xv (80/100, 100/150): | |
| | Cornus sanguinea | Hartweige |
| | Corylus avellana | Häsel |
| | Crataegus spec. | Weißdorn |
| | Lonicera xylosteum | Heckenrosche |
| | Pinus spinesc. | Schlehe |
| | Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| | Rubus idaeus | Himbeere |
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Rosa canina | Hundrose |
| | Viburnum opulus | Schneeball |
| Pflanzliste B | Bäume I. Ordnung - HST, SIU 16/18: | |
| | Fraxinus excelsior | Eberesche |
| | Quercus robur | Eiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |

1.13 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungszustand belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

- Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sowie der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einer Glasfassade sowie mit Sandwich-Isolierpaneelen in der Farbe Weißaluminium mit Ausnahme der Werbeanlagen einheitlich zu verbinden.
- Hinweise**
 - Artenschutz
Gemäß § 38 BNatSchG sind Gehölzmaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.
 - Denkmalschutz
Erste Erdbebauungspläne sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL Archäologie für Westfalen, An den Spichern 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 Bodenkundler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenerkundung) aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenschichtverteilung 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.
 - Einschneidung 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.
 - 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.
 - Altlasten
Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsstellen 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.
 - Regenwasserentsorgung
Das als unbelastet und gering belastet bewertete, gesammelte Niederschlagswasser der Planungsfläche ist über Mulden und die belagte Bodenzone zu versickern. Erforderliche Vorkehrungen sind den Versickerungsanlagen vorzuschalten.
 - Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenräger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

