

Bebauungsplan Nr. 588

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Maß der baulichen Nutzung

BH 5,60 - 6,50m: Bauhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 BH = 2,50 m: Bauhöhe, zwingend
 53,30: Höhenbezugspunkt

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehr

Einfahrtsbereich
 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
 Pflanzmaßnahmen, s. textliche Festsetzung

Wasser, Wasserversorgung

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Versickerungsmulde

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St: Flächen für Stellplätze
 FSt: Flächen für Fahrradstellplätze

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

Lärmschutzwand

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze)
 Fahnenmast

Bestandsangaben

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

Planverfasser: WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 · D-48151 Gievenort
 Telefon 0251 9408-0 · Fax 9408-100
 wpl@welterspartner.de

Vorbereitender: RWG Albersloh-Everswinkel eG
 Boschstraße 41
 48351 Everswinkel

Bauliche Gestaltung: AGRAVIS Bauservice
 Industrieweg 110
 48155 Münster

Rechtsgrundlagen:

- Bauverordnungen (BauVB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauverordnungen (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 – Landesbauordnung 2018 – (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 656). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2019 (GV. NRW. S. 759, 2019 S. 23)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkürzungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Planungdatum: Stand 09/2016

Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit den Aufgaben des Liegenschaftskatasters vom 03/2018 und die richtige Wiedergabe der Topografie wird bescheinigt.

Münster, **06.09.2019**

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

Münster, **31.07.2019**

Donstorf (L.S.)
 Dipl.-Ing. Donstorf
 Stadtbaurät

Münster, **11.09.2019**

Der Rat der Stadt Münster hat am **04.07.2018** gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 12 vom **23.03.2018** bekannt gemacht.

Münster, **11.09.2019**

Der Oberbürgermeister im Auftrag **Brinkheiter (L.S.)**

Münster, **11.09.2019**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3 (2) BauGB vom **05.08.2019** bis zum **05.09.2019** offengelegen (Ergänzendes Verfahren).

Münster, **11.09.2019**

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

Münster, **11.09.2019**

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: **Angelmodde**
 Flur: **2**
 Maßstab: **1:500 (Planzeichnung)**
 Freiflächenmaß M 1:500
 Ansichten M 1:250

Bebauungsplan Nr. 588
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Angelmodde - Hiltruper Straße / östlich Ortsumgebung Wolbeck



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

1.1 Innerhalb des Plangebietes ist ein Bau- und Gartenmarkt mit Freilager und Tankstelle zulässig. Das Vorhaben darf über maximal 800 m² Verkaufsfäche verfügen. Hiervon dürfen maximal 150 m² auf einen Tankstellenshop und ausschließlich auf Sortimente des üblichen Reisebedarfs entfallen. Als Kernsortimente des Bau- und Gartenmarktes (Bau- und Gartenmarktbedarf) sind folgende Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig (in Klammern: Nr. nach WZ 2008, d.h. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008):

- Baumarktortiment im engeren Sinne (aus 47.52, 47.53, 47.59.9, 47.78.9)
- Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen (aus 47.52.1, 47.59.9, 47.76.1)
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere (aus 47.76.2)
- Tierfutter, Tierpflegeartikel für Kleintiere (aus 47.76.2)

Darüber hinaus sind folgende zentrenrelevante Sortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß „Münsteraner Sortimentsliste (Ratsbeschluss 14.03.2018)“ nur als dem Kernsortiment 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:

Bekleidung aller Art (47.71), Bücher, Literatur (47.61, 47.79.2), Bürobedarf, Organisationsmittel (aus 47.62.2, aus 47.78.9), Schuhe (47.72.1), Spielwaren/ Hobbyartikel (47.65), Sportartikel/ Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte) (aus 47.64.2), Getränke (47.23), Nahrungs- und Genussmittel (47.21, 47.22, 47.23, 47.24, 47.29), Zeitschriften/ Zeitungen (47.62.1), Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe (aus 47.64.2).

Die vollständige Münsteraner Sortimentsliste (lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster – Fortschreibung 2018, Ratsbeschluss vom 14. März 2018) ist im Anhang der Begründung abgedruckt.

Die antilige 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 (Portalwaschanlage, SB-Waschboxen, Vorwaschplatz, Pflegeplätze) zulässig.

1.2 Für das Plangebiet werden eine Mindesthöhe der Gebäude von 5,60 m und 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 Vorreinhaltung 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 Fahnenmast nördl. 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 ü. NN (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 gem. BauO NRW einzuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 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. 9 BauNVO). Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offengelegte Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterterrassen 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 mind. 18 – 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzpflanzung 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. mind. 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. 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 - I-Str 2zv (80/100, 100/150):
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus spec. Weißdorn
 Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 Rubus idaeus Himbeere
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Rosa canina Hundsrösse
 Viburnum opulus Schneeball

Pflanzliste B
 Bäume I, Ordnung - HST, StU 16/18:
 Fraxinus excelsior Eberesche
 Quercus robur Eiche
 Tilia cordata Winterlinde

1.13 Die Grünsubstanzen 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 Außenwände aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einer Glasfassade sowie mit Sandwich-Isopanellen in der Farbe Weißaluminium mit Ausnahme der Werbeanlagen einheitlich zu verbinden.

2. Hinweise

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

2.2 Denkmalschutz
 Erste Erdbehebungen 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, Senteruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebiete / paläontologische Befunde, 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 Bauauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 29 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 Bodenenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

2.6 Regenwasserversickerung
 Das als unbelastet und gering belastet bewertete, gesammelte Niederschlagswasser der Planungsfäche 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).

