

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604: Loddenheide – Albersloher Weg 198

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0635/2020

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenbereich ist ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.000 m² zulässig. Zusätzlich ist eine Gastronomienutzung auf einer Gesamtfläche (Gastraum ohne Nebenräume) von max. 150 m² zulässig

Nachfolgende Sortimente und max. Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Münsteraner Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrumskonzepts der Stadt Münster 2018 sind zulässig:

Sortimente	Verkaufsfläche
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	maximal in m² 6.300
Möbel, Küchen	max. 5.800
Bettwaren (inkl. Matratzen, Lattenroste)	max. 250
Baumarktsortimente (Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Markisen, Rollos)	max. 400
Teppiche	max. 400
Zentrenrelevante Sortimente	max. 700
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Bilder, Rahmen	max. 330
Haus- und Heimtextilien	max. 300
Lampen, Leuchten	max. 200
Gesamt	7.000

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist als Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO der gekennzeichnete Vorhabenbereich maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO).

Für den Vorhabenbereich ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Höhe von max. 3,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Für den Vorhabenbereich sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Bezugspunkt festgesetzt. Als max. Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Flachdachabschlusses (Attika). Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe wird die mit 55,93 m über Normalhöhennull (NHN) angegebene Kanaldeckelhöhe des Albersloher Wegs im Zufahrtbereich des Möbelmarktes festgelegt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

Im Vorhabenbereich wird die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 6 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.

Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu gleichen Teilen; Pflanzqualität: StU 18/20, 3 x v., m. B.

Auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Gebäudeteil ist das Flachdach flächendeckend extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten.

2 Hinweise

2.1 Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag

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

2.2 Der Planung zugrundeliegende 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.

2.3 Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

2.4 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung anzumelden.

2.5 Artenschutz

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die Fassaden der betroffenen Gebäude geeignete Quartiersplätze (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse bieten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ein- und Ausflugskontrollen am Gebäude, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten. Nachgewiesene und potenzielle Verstecke sind vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu verschließen. Bei einer festgestellten Eignung der Fassade für Fledermäuse sind Quartiershilfen anzubieten. Die detaillierte Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.