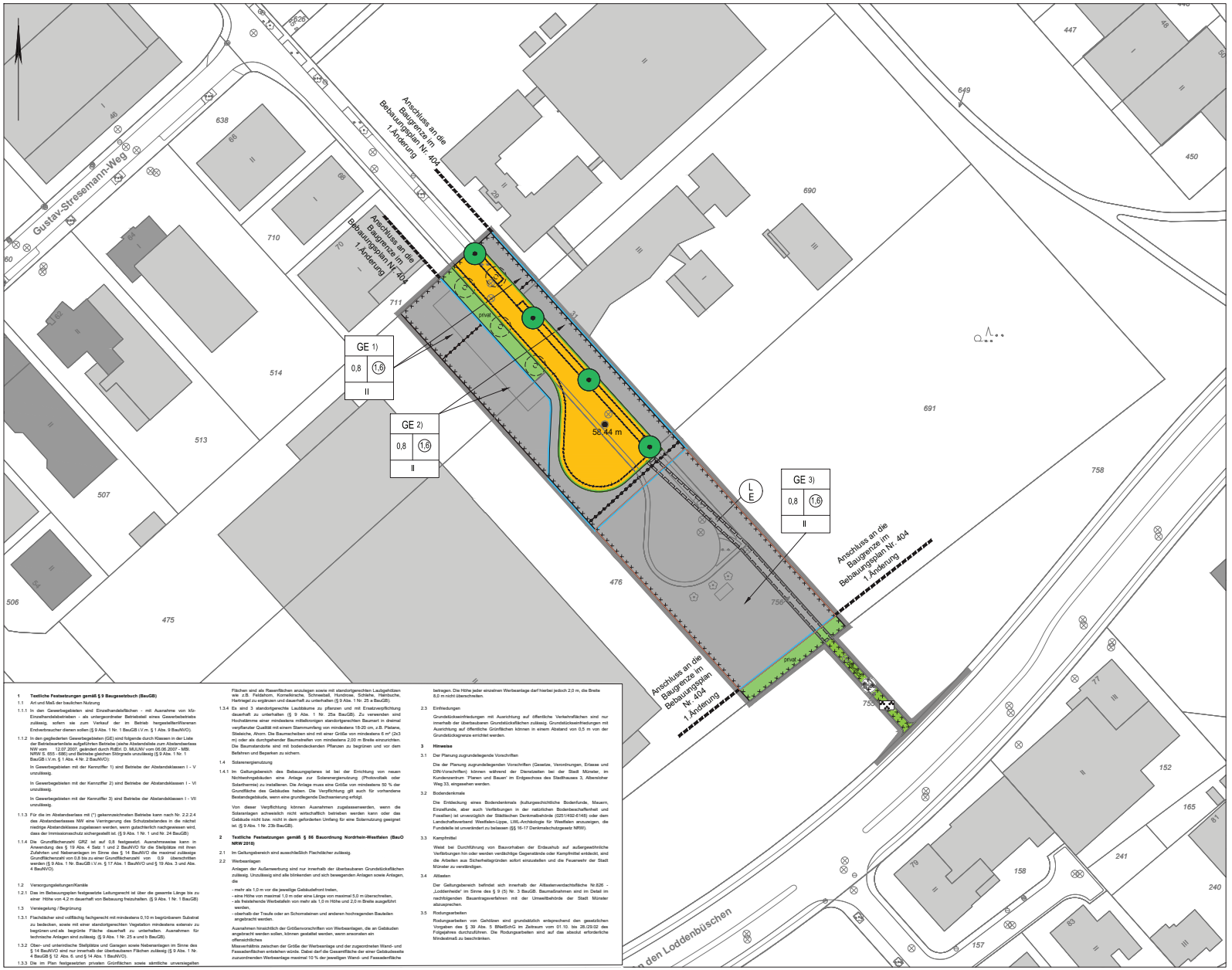

1 **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsflächen – mit Ausnahme von kfz-Einzelhandelsbetrieben – als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs zulässig, sofern sie zum Verkauf der im Betrieb hergestellten/Verwenden Erstverbraucher dienen sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.2 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE) sind folgende durch Klassen in der Liste der Betriebsbereichsliste aufgeführten Betriebe (siehe Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 12.07.2007, geändert durch RdErl. D. MULNV vom 06.06.2007 - MBl. NRW S. 655 - 696) und Betriebe gleichen Störgrads unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

In Gewerbegebieten mit der Kennziffer 1) sind Betriebe der Abstandsklassen I - V unzulässig,

In Gewerbegebieten mit der Kennziffer 2) sind Betriebe der Abstandsklassen I - VI unzulässig,

In Gewerbegebieten mit der Kennziffer 3) sind Betriebe der Abstandsklassen I - VII unzulässig,

1.1.3 Für die im Abstandserlass mit (*) gekennzeichneten Betriebe kann nach Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NW eine Verringerung des Schutzabstandes in die nächst niedrige Abstandsklasse zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB)

1.1.4 Die Grundflächenzahl GRZ ist 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 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.2 Versorgungsleitungen/Kanäle

1.2.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht ist über die gesamte Länge bis zu einer Höhe von 4,2 m dauerhaft von Bebauung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Versiegelung / Begrünung

1.3.1 Flächtdächer sind vollflächig fachgerecht mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken, sowie mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen für technische Anlagen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

1.3.2 Ober- und unterirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6. und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.3.3 Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sowie sämtliche unversiegelten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen sowie mit standortgerechten Laubgehölzen wie z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundrose, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.3.4 Es sind 3 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B. Platane, Stieleiche, Ahorn. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2x3 m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

1.4 Solarenergienutzung

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung von neuen Nichtwohngebäuden eine Anlage zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben. Die Verpflichtung gilt auch für vorhandene Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt.

Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassenwerden, wenn die Solarenergie achweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

- mehr als 1,0 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
- eine Höhe von maximal 1,0 m oder eine Länge von maximal 5,0 m überschreiten,
- als freistehende Werbeanlagen von mehr als 1,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden,
- oberhalb der Traufe oder an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenflächen entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 10 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2,0 m, die Breite 8,0 m nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen

Grundstücksein friedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundstückseinfriedungen mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen können in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3 Hinweise

3.1 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 und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.2 Bodendenkmale

Die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Städtischen Denkmalbehörde (0251/492-6148) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen, die Fundstelle ist unverändert zu belassen (§§ 16-17 Denkmalschutzgesetz NRW).

3.3 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.4 Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Nr.826 - „Loddenheide" im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Baumaßnahmen sind im Detail im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit der Umweltbehörde der Stadt Münster abzusprechen.

3.5 Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten von Gehölzen sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 des Folgejahres durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 404

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

1) Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Grünflächen

privat Private Grünflächen

öffentl. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Mit Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) Nr. 826

Nachrichtliche Übernahme

Baugrenze weiterer Verlauf

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, Fahrbahn, Gebäude, Erhaltenswürdigkeit)

Vorgeschlagener Baumstandort

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Baum

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

Kanaldeckel

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

68,44 m Bestandshöhen (in m üNHN)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.Juli.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli. 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**
  vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV.NRW. S. 490)

Die Plangrundlage wurde am 29.09.2023 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Marienfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Denstorff
Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Fiedersen
Amtsleiter

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ veröffentlicht worden.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Oberbürgermeister Kämmerer

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. __ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Bürgermeister

Gemarkung: Münster
Flur: 178
Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 404
2. Änderung

Loddenheide -
Gustav-Stresemann-Weg

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0501/2023