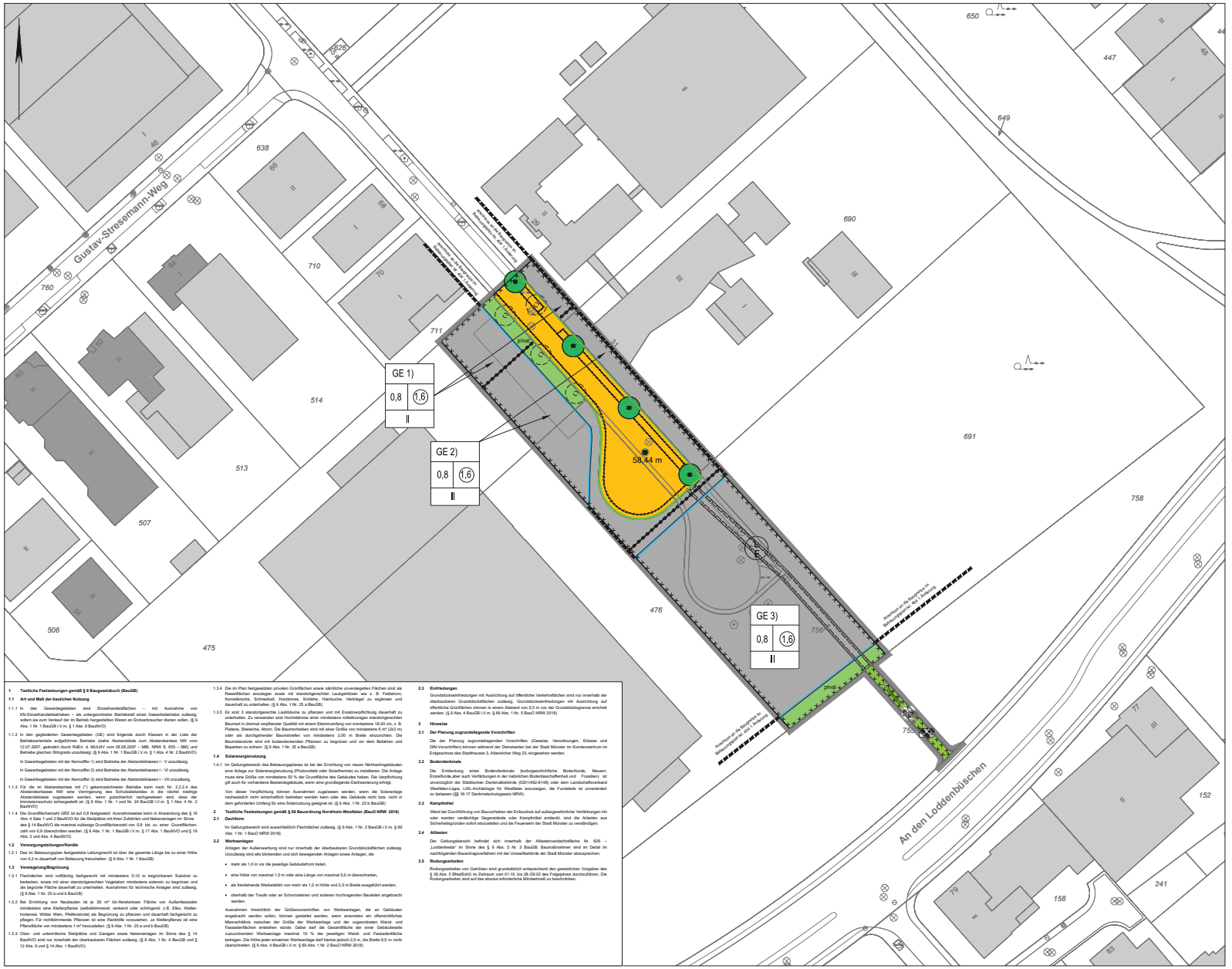

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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 Waren an Endverbraucher 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 Betriebsarten/alle aufgeführten Betriebe (siehe Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 12.07.2007, geändert durch RdErl. d. MUNV vom 06.06.2007 – MBl. NRW S. 655 – 666) 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 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

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. 1 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 Flachdächer 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 Bei Errichtung von Neubauten ist je 30 m² für-firsterlosser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend, z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Pfeifenwinde) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.3.3 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 und § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

1.3.5 Es sind 3 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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 zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Dachform

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

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 Werbetafeln 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018)

2.3 Einfriedungen

Grundstücksentnahmungen mit Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundstücksentnahmungen mit Ausrichtung auf öffentliche Grünflächen können in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

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 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 Abs. 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
  - II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksflächen
  - Baugrenze
- Grünflächen
  - privat – Private Grünflächen
  - öffentlich – 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 (Gleisplatze, Fahrbahn)
- Vorgeschlagener Baumstandort

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrissline
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Kanaldeckel

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

- 58,44 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. 1066)
- **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. Meisenfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Denstorf
Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Festersen
Amtsleiter

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

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stellvertreter

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Oberbürgermeister

Schriftführer

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

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stellvertreter

Gemarkung: Münster
Flur: 178
Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 404

2. Änderung

Loddenheide -
Gustav-Stresemann-Weg

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0061/2024