

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan Nr. 463: Wolbeck - Gewerbegebiet östlich der Münsterstraße / Grenkuhlenweg**

#### **I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1. Im Einzelfall kann die festgesetzte Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 20 BauNVO).
2. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
3. In den GE-Gebieten, in denen Betriebsarten der Abstandsklassen I – V unzulässig sind (u. AK I – V), sind Nutzungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) unzulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich- funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion und/ oder Dienstleistung stehen, sowie Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

5. Auf privaten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).
6. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).
7. Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in mindestens 1,50 m Tiefe mit standortgerechten Flurgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).  
Für Zu- und Abfahrten sind Unterbrechungen von maximal 7,50 m Breite zulässig.
8. Nebenanlagen und Stellplätze sind mit Ausnahme des Schutzbereichs der 110 kV- Freileitung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

#### **II. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, einheitlich gestaltete Hinweisschilder, die gruppenweise zusammengefasst sind. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### III. Hinweise

1. Im Plangebiet befinden sich einige verfüllte Bombentrichter. Die Art der Verfüllung und die genaue Lage ist nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdreich festgestellt werden, ist das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu benachrichtigen, um weitere Maßnahmen abzustimmen.
2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV- Bahnstromleitung sind bauliche Anlagen (Stellplätze und sonstige Nebenanlagen) nur nach vorheriger Zustimmung der DB Energie GmbH in Marl zu errichten.

Bei Neuanpflanzungen dürfen nur niedrig wachsende Büsche mit einer Endwuchshöhe von bis zu 3,00 m verwandt werden.

Die Auflagen der Bepflanzungen gelten auch für die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Schutzstreifens, sowie für die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche.

Im Bereich der Leitungsmasten dürfen in einem Radius von 10,0 m keine Anpflanzungen erfolgen.

#### **Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:**

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:

„Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“

Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Münster, den 12. November 2010

Der Oberbürgermeister  
Markus Lewe