

# Bebauungsplan Nr. 404

## Zeichenerklärung

**Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

**Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiete

1) Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)

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 Leitungsrchten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E

**Kennzeichnungen**

Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) Nr. 626

**Nachrichtliche Übernahme**

Baugrenze weiterer Verlauf

**Hinweise**

Vorgeschlagene Abgrenzung (Sollplätze, Fahrbahn)

Vorgeschlagener Baumstandort

## Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Baum

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

Kanaldeckel

Das Höhenbezugsystem ist DHHN2016 (Hohenstatus 170)

58,44 m Bestandshöhen (in m o.N.N.)



GE 1)

0,8 1,6

II

GE 2)

0,8 1,6

II

GE 3)

0,8 1,6

II

### 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 Betriebsartenliste aufgeführten Betriebe (siehe Abstandstafel zum Abstandserlass NW vom 12.07.2007, geändert durch RdErl. d. MULNV vom 06.06.2007 – MBl. NRW S. 655 – 686) 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 - VII 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 niedrigste Abstandsklasse zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionschutz sichergestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 Versorgungslösungen/Kanäle

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

#### 1.3 Versiegelung/Begrünung

- 1.3.1 Flächdecker 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 m<sup>2</sup> für-flächenloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend, z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Pfedewind) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> 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)

#### 1.4 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 Solarenergie 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 BauGB)

#### 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 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 zuzurechnenden Werbeanlagen maximal 10 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2,0 m, die Breite 6,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018)

#### 2.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

#### 3 Hinweise

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, Alberscher Weg 33, eingesehen werden.

#### 3.2 Bodendenkmale

Die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht und Fossilien) ist unverzüglich der Städtischen Denkmalbehörde (0251493-6148) 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 Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen 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 Altlastenverzeichnisse Nr. 626 – „Loddenheide“ im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Baumaßnahmen sind im Detail im nachfolgenden Bauantragsverfahren mit der Umweltbehörde der Stadt Münster abzusprechen.

#### 3.5 Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten von Gehölzen sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BImSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.02 des Folgejahres durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

**Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. 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 2. 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. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Die Plangrundlage wurde am 29.06.2023 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____	Für die städtebauliche Planung	
Dipl.-Ing. Marienfeld Amtsleiter	Dipl.-Ing. Denshoff Stadtbaurät	Dipl.-Ing. Festersen Amtsleiter

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

Münster, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
im Auftrag

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

Münster, \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
im Auftrag

Brikkheiter

Gemarkung: Münster  
Flur: 178  
Maßstab: 1 : 500

**Bebauungsplan Nr. 404**  
2. Änderung  
Loddenheide - Gustav-Stresemann-Weg