

Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB (BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gliedert sich in die zwei Teilflächen A (Ziegelei) und Teilfläche B (Freiflächen-Photovoltaikanlage).

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Teilfläche A: Ziegelei

1.1.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine Ziegelei mit deren zugehörigen baulichen Anlagen, die für den Betrieb einer Ziegelei erforderlich sind, zulässig. Hierzu gehören:

- Produktionshallen,
- Schlosserei, Sanitär- und Sozialräume, Stückerfüllung, Pförtnerhäuschen
- Lagerflächen, Lagerhallen und Tonboxen zur Lagerung des Rohmaterials,
- Ausstellungs- und Bürogebäude,
- Schornstein,
- Reifen-Waschanlage, LKW-Waage, Betriebsstankstelle
- Feuerwehrlöscheinheit, Absetzbecken, Regenauffangbecken,
- Erschließungsflächen, Stellplätze
- Anlagen, die der Erzeugung von Strom und Wärme dienen (Photovoltaik, BHKW, Elektrolyseur, Trafo), sowie die sonstigen, für den Betriebsablauf und die Einspeisung von Wasserstoff notwendigen Nebenanlagen

1.1.2 Im Geltungsbereich ist eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgung und für Zweckbestimmung Trafo bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig (§ 14 BauNVO)

1.1.4 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der ausgewiesenen St-Flächen zulässig.

1.2 Teilfläche B: Freiflächen-Photovoltaikanlage

1.2.1 Innerhalb der Teilfläche B sind eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und deren Nebenanlagen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Teilfläche A (Ziegelei)

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist in den verschiedenen Teilen der Planung festgesetzt auf Maßstab über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2 In der Teilfläche Ziegelei ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,92 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3.3 In der Teilfläche Ziegelei kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für Photopaneele und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Teilfläche B (Freiflächen-Photovoltaikanlage)

1.3.4 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlage – Gesamthöhe aus Trägergestell und Modul-Tisch – wird auf 3,50 m bis 4,50 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 In der Teilfläche Ziegelei ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.5 Freiflächen, Begrünung

1.5.1 In der Teilfläche A (Ziegelei) sind beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbarem Boden zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB). Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten. Bereiche mit Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

1.5.2 In der Teilfläche A (Ziegelei) ist bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden je 30 m² tür- / fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend) 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.

1.5.3 In der Teilfläche A (Ziegelei) ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu pflanzen sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Bekapen zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.5.4 Die zum Erhalt festgesetzten Heckenstrukturen in der Teilfläche A (Ziegelei) sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Natürliche Ausfälle innerhalb der geschützten Hecke sind an selber Stelle mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu ersetzen. In dem festgesetzten Kronentraufbereich (Erhaltungsebotsfläche) der vorhandenen Hecke sind Abgrabungen, Aufschüttungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig.

1.5.5 In der Teilfläche B (Freiflächen-Photovoltaikanlage) sind die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.6 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

1.6 Solarenergienutzung

1.6.1 In der Teilfläche A (Ziegelei) 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 BauGB).

1.7 Ansichten

1.7.1 Die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen des geplanten Baukörpers sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Werbeanlagen an den Fassadenflächen sind nur wie in den Ansichten dargestellt zulässig.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind blinkende und / oder sich bewegende Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

2.3 Zulässig ist die Aufstellung von drei Fahnenmasten an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 64,80 m ü. NNH (ca. 7,50 m über Geländehöhe) nicht überschreiten. Die Werbeflächen sind mit fest und parallel zur Tierstraße ausgerichtetem Auslegern an den Fahnenmasten anzubringen.

2.4 Zulässig ist die Aufstellung von einer Werbestele an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Die Werbestele darf eine Höhe von 64,20 m ü. NNH (ca. 7 m über Geländehöhe) nicht überschreiten.

2.5 Zulässig ist die Aufstellung von vier Werbeanlagen im Format 100 x 400 cm (B x H) an den Toren.

2.6 Zulässig ist die Aufstellung von einer Werbetafel im Format 500 x 150 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Die Werbetafel darf einschließlich der Aufständerschaft eine Höhe von 58,15 m ü. NNH nicht überschreiten.

2.7 Zulässig ist die Aufstellung eines Firmenschildes im Format 150 x 250 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Das Firmenschild darf einschließlich der Aufständerschaft eine Höhe von 59,20 m ü. NNH nicht überschreiten.

2.8 Zulässig ist die Aufstellung von zwei Wegweisern im Format 150 x 150 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Die Wegweiser dürfen einschließlich der Aufständerschaft eine Höhe von 58,20 m ü. NNH nicht überschreiten.

Hinweise

1 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB).

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

3 Bodendenkmale

Im Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein eines Bodendenkmals (als auch keines vermuteten) – aber es ist auch nicht auszuschließen.

4 Kampfmittel

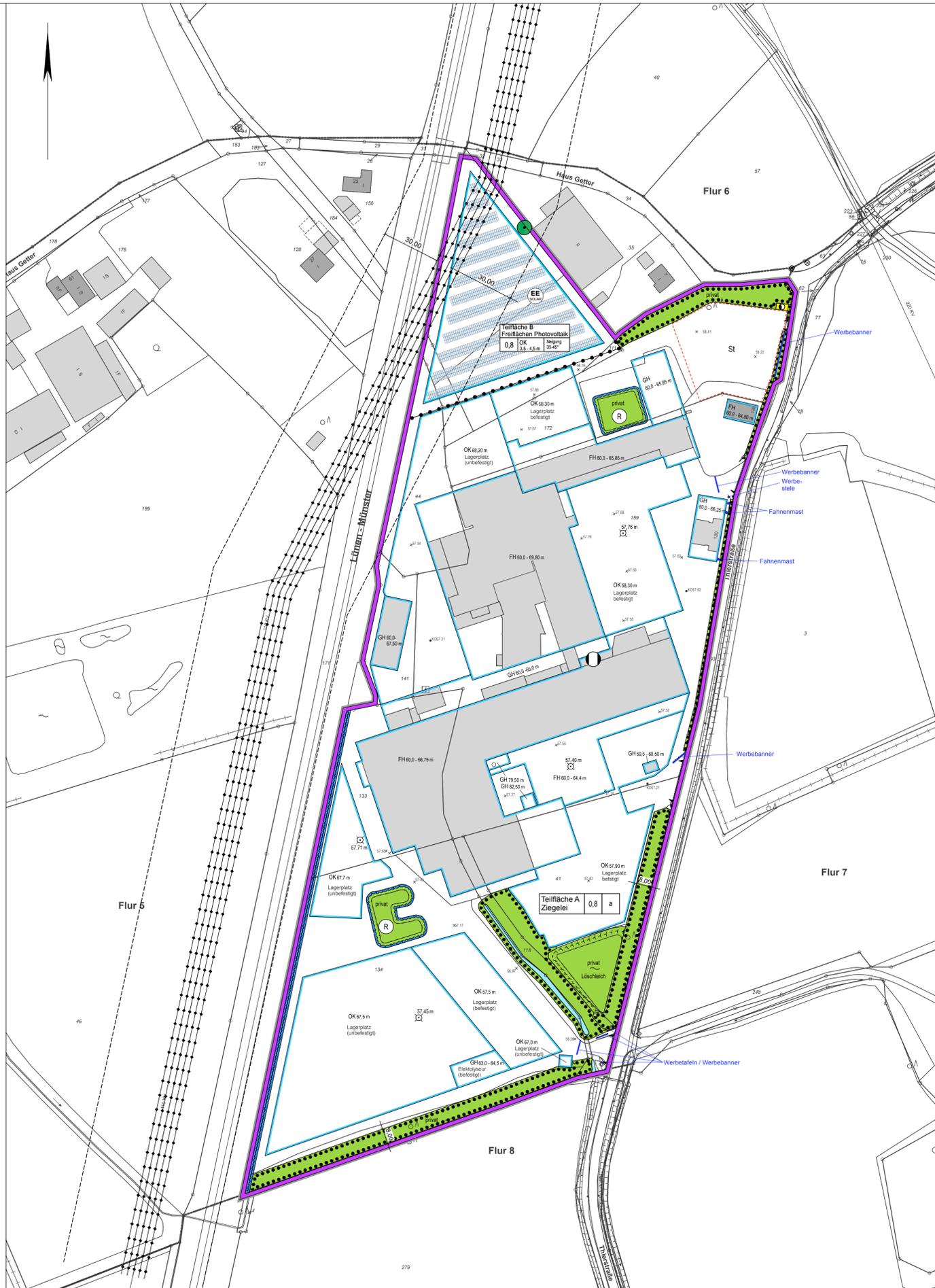
Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

5 Altlasten / Bodenschutz

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu melden.

6 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.



Bebauungsplan Nr. 650

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- Teilfläche A: Ziegelei, s. textliche Festsetzung Nr. 1.1
- Teilfläche B: Freiflächen Photovoltaik, s. textliche Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8: Grundflächenzahl
- GH 60,0-65,0: Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß (in m üNNH)
- GH 60,0-69,0: Firsthöhe, als Mindest- und Höchstmaß (in m üNNH)
- FH 60,0-69,0: Firsthöhe, als Höchstmaß (in m üNNH)
- OK 57,40 m: Oberkante, als Höchstmaß (in m üNNH)
- OK 57,40 m: Oberkante, als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise

- a: Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehr

- Einfahrbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallanlagen
- Elektrizität (Trasstation)
- Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Blockheizkraftwerk

Grünflächen

- private Grünflächen

Wasser, Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- Hochwasserrückhaltebecken

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St: Flächen für Stellplätze
- St: Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 57,40 m: Bezugshöhe (in m üNNH)
- Fahnenmast
- Werbeanlagen / Werbetafel

Nachrichtliche Übernahme

- Leitung, oberirdisch mit Schutzstreifen

Hinweise

- geplante Freiflächenphotovoltaikanlage

Bestandsangaben

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
- Wirtschaftsgebäude
- Bestandshöhen (in m üNNH)
- Kanaldeckel

Planverfasser: WFP/WoltersPartner Daupe Straße 15 • D-48623 Coesfeld Telefon 0254 1448-0 • Fax 1408-100 stadtplan@wolterspartner.de	Vorhabenträger: Janinhoff GmbH & Co. KG Thierstraße 130 48163 Münster
Bauliche Gestaltung:	Münster,

Rechtsgrundlagen:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2020 (GV. NRW. S. 1172)
- 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 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV.NRW. S. 444)

Die Plangrundlage wurde am _____ aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird besichert.	Für die städtebauliche Planung
Münster: _____	Münster: _____
Dipl.-Ing. Marienfeld Amtsleiter	Dipl.-Ing. Dorstoff Stadtbaureferent
Dipl.-Ing. Festersen Amtsleiter	
Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ öffentlich ausliegen.
Münster: _____	Münster: _____
Der Oberbürgermeister im Auftrag	Der Oberbürgermeister im Auftrag
Brinkheiser	Brinkheiser
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ mit _____ und _____ auf dem _____ mit _____ und _____ in Kraft getreten.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.
Münster: _____	Münster: _____
Oberbürgermeister	Brinkheiser
Schifführer	

Gemarkung: Amelsbüren
Flur: 5
Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 650
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Amelsbüren - Thierstraße / Haus
Getter / Bahnstrecke Lünen -
Münster

Blatt 1 (2 Blätter)