

ENTWURF

Textliche Festsetzungen **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 490:** **Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße**

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Im Kerngebiet MK sind ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude mit zugehöriger Kantine und Tiefgarage zulässig (§ 12 (3) BauGB).
2. Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist das 1. Untergeschoss, bestehend aus dem Sockelgeschoss Neubau sowie dem Kellergeschoss Altbau, mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
3. Durch einzelne untergeordnete Bauteile wie Aufzüge sowie Eingangstreppen und -überdachungen dürfen die Baugrenzen um max. 2,50 m und die Gebäudehöhen um max. 1,20 m überschritten werden. Für haustechnische Dachaufbauten können ausnahmsweise größere Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen gestattet werden (§§ 16 (6) und 23 (3) BauNVO).
4. Abgrabungen sind zur Belichtung des Sockelgeschosses nur in einem Abstand von 5 m von der Außenwand der aufstehenden Gebäude zulässig. Dies gilt nicht innerhalb von mindestens dreiseitig umschlossenen Höfen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).
5. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wie beispielsweise Lärmschutzwand oder Einhausung ist sicherzustellen, dass die Lärmimmissionen der Tiefgarage bezogen auf das benachbarte reine Wohngebiet in der Zeit von 22 bis 6 Uhr den Wert von 35 dB (A), ermittelt und bewertet nach der TA Lärm, nicht überschreiten. Anlieferverkehr ist in der Zeit von 22 bis 6 Uhr unzulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
6. An den gekennzeichneten Gebäudefronten muss in Aufenthaltsräumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen, im Übrigen das aus dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
7. Eine Illuminierung sowie ein großflächiges Anstrahlen der Gebäude oder von Gebäudeteilen insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich bei Dunkelheit ist unzulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
8. Befestigte Terrassen- und Wegeflächen sind mit einem für die Versickerung von Oberflächenwasser ausreichenden Fugenanteil zu versehen. Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
9. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens zu einem Drittel mit Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu begrünen, im Übrigen anderweitig gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
10. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen unzulässig.
2. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder im Bereich der Grundstückszufahrten und des Haupteingangs für maximal je ein flaches, freistehendes Schild mit einer max.

Größe von 2,00 m². Werbeanlagen oberhalb der Traufe sowie solche in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.

Hinweis

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).