

Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

1. Art des Vorhabens
 - 1.1. Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Nutzungen zulässig.

Bauteil A – Büro- und Geschäftshaus

 - Büro
 - Gastronomie
 - Hotel
 - Wohnungen
 - Dienstleistung
 - Einzelhandel –maximale gesamt Verkaufsfläche von 3000 qm, je Ladenfläche maximal 400 qm

Bauteil B – Tiefgarage / Garage mit (0-2 Hauptnutzflächen Ebenen)

 - Tiefgarage

Bauteil C - Hochhaus (20 Hauptnutzflächen Ebenen)

 - Büro
 - Untergeordnet Gastronomie innerhalb der obersten zwei Hauptnutzflächen / Ebenen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Die festgesetzten Bauhöhen werden von Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zur obersten schattenwerfenden Kante des Bauwerks gemessen.
 - 2.2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
3. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäudeteile diese ausnahmsweise bis zu 3 m überschreiten.
 - 3.2. Gebäude als Nebenanlagen dürfen nicht als eigenständiges Gebäude errichtet werden. Sie sind in die Bauteile zu integrieren.
 - 3.3. Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt der Faktor 0,5
4. Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 4.1. Ebenerdige Stellplätze sind nur auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zugelassen. Sie können ausnahmsweise auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 30 % der nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen einnehmen.
 - 4.2. Parkhaus und Tiefgaragen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Bauwerksgestaltung
 - 1.1. Die Außenhaut des Hochhauses ist als unverspiegelte Glasvorhangsfassade auszuführen. Für untergeordnete Bauteile können andere Materialien zugelassen werden.

- 1.2. Dachaufbauten sind unzulässig. Für Treppenaufgänge, Aufzugsüberfahrten und Glasdächer können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 3 m hoch sind und die Gebäudehöhe von 66 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, die von der Attika der Fassade verdeckt werden, sind zulässig
2. Grundstücksflächen
 - 2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit auf ihnen KFZ- Stellplätze unzulässig sind, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.
 - 2.2. Die Dachflächen der Bauteile A und B sind zu mindestens 70% als Gründach mit extensiver Bepflanzung herzustellen und zu unterhalten.
3. Anlagen der Außenwerbung
 - 3.1. Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig.
 - 3.2. Freistehende Sammelanlagen sind an den mit „SA“ gekennzeichneten Standorten zulässig. Je Standort sind jeweils eine Sammelanlage in einer maximalen Höhe von 1,0 m und eine Länge von 3,0 m möglich.
 - 3.3. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen,
 - 3.4. Unzulässig sind solche Anlagen am Bauteil A + C;
 - 3.4.1. die oberhalb des 1. Obergeschosses, mehr als 1,0 m hoch und 8,0 m lang sind und mehr als 0,5 m vor die Außenkante Außenwand vortreten. Der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen muss mindestens 5,0 m betragen;
 - 3.4.2. die oberhalb des 3. Obergeschosses über die Dachgesimsoberkante oder Traufkante hinausragen;
 - 3.4.3. die von der Kanalstraße im Bereich zwischen der vorh. Wohnbebauung im Süden und dem Industriegleis im Norden aus sichtbar sind und eine Höhe von max. 1,0 m und eine Länge von max. 5,0 m überschreiten. Mehrere Werbeanlagen für ein und dasselbe Unternehmen sind in diesem Bereich unzulässig.
 - 3.5. Am Bauteil B sind keine Werbeanlagen zulässig.

Hinweise:

1. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
2. Zur Realisierung de vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich- rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag)