

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 512: Kardinal-von-Galen-Ring / Robert-Koch-Straße / Pottkamp

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es sind nur die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig. [§ 12 (3) BauGB] (*Konkretisierung im Durchführungsvertrag*)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach § 19 BauNVO. [i.V.m. § 13a (1) BauGB]

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Geländehöhe 64,00 m ü.NN und reichen bis zur obersten, schattenwerfenden Kante des Bauwerks. [§ 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 (1) BauNVO]

1.3.2 Der südliche Gebäudeanschluss an den Baubestand Kardinal-von-Galen-Ring muss profilgleich in Höhe, Tiefe und Dachform erfolgen.

1.3.3 Notwendige technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Bauhöhe um maximal 1 m überschreiten. Sie sind von der Attika um mindestens 2 m zurückzusetzen. [§ 16 (6) BauNVO]

1.4 Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. [§ 23 (5) BauNVO]

1.4.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dürfen Stellplätze ausschließlich in der Tiefgarage und auf den gekennzeichneten Flächen errichtet werden. [§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO]

1.5 Passiver Schallschutz

1.5.1 Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.
Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-Bereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w. res. [dB(A)]		
		Bettenräume / Pflege	Aufenthaltsräume	Büroräume
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40

Bei einer Lärmbelastung entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen ist für eine ausreichende Belüftung (z.B. schallgedämmter Wandlüfter, zentrale Be- und Entlüftungsanlage) der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die einzuhaltenden Schalldämm-Maße nicht beeinträchtigt werden.

- 1.5.2 An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig. Zulässig sind hier nur Wintergärten oder Loggien mit transparenten Brüstungserhöhungen. Das Material für die Brüstungen (inkl. transparenter Brüstungserhöhung) muss ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. $R_w = 15 \text{ dB(A)}$ haben.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Baukörper

- 2.1.1 Alle exponierten Gebäudeecken des Hochhauses sind mit einer Nachtkennzeichnung durch Hindernisfeuer auszustatten.

2.2 Grundstücksflächen

- 2.2.1 Im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Fläche dürfen zum Schutz der Leitungen keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden.
- 2.2.2 Müllschränke sind in die Gebäude zu integrieren.

2.3 Werbeanlagen

- 2.3.1 Unzulässig sind Werbeanlagen in greller Farbgebung oder Ausleuchtung sowie bewegliche Ausführungen.
- 2.3.2 Es ist ein mit der Stadt Münster abgestimmtes Gesamtkonzept für alle Werbeanlagen zu erstellen (*Anlage Durchführungsvertrag*).

3. Hinweis

- 3.1 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (*Durchführungsvertrag*).