

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum sind ausschließlich zulässig:
im Erdgeschoss (EG):
- ein **Lebensmittel-Verbrauchermarkt** mit mindestens 950 m² Verkaufsfläche und
 - ergänzende **kleinflächige Einzelhandelsnutzungen**,
- in den darüber liegenden Geschossen:
- **Wohnen** und
 - **Büro- und Dienstleistungsnutzungen** (§ 11 BauNVO).

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind neben den zulässigen Nutzungen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** sowie **Anlagen für Verwaltung** zulässig. Weitere Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 4 (3) BauNVO).

- 1.3 **Bauhöhen** dürfen im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum
- bei einem Vollgeschoss BH = 5,50 m,
 - bei zwei Vollgeschossen BH = 8,50 m und
 - bei drei Vollgeschossen BH = 11,50 m
- nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

- 1.4 Im Sondergebiet (SO)-Stadtteilzentrum sind **Stellplätze** und **Garagen** nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. **Tiefgaragen** sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

- 1.5 **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen (§ 23 (5) BauNVO).

- 1.6 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten **Laubgehölzen** zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Die Flächen zur **Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher wie z. B. Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn) vollflächig, in einem Abstand von 1,25 m in und zwischen den Reihen, zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Innerhalb der Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein **hochstämmiger, großkroniger Laubbaum** (Stieleiche oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6,5 m²,

die in einer Mindestbreite von 1,5 m angelegt wird, vorzusehen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Die **Dachflächen der Gebäude** die in Massivbauweise errichtet werden, sind zu mindestens 60 % fachgerecht, mit mindestens 5 cm Substratschicht zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

- 1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. den ermittelten und ausgewiesenen **Lärmpegelbereichen** nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind **schallgedämmte Lüftungen** vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitungen der Orientierungswerte aufweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Hülshoffstraße wird im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedigung (Zaun oder Mauer) **als Schallschutteinrichtung** zugelassen (§ 9 (1) 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Für **Außenwände** ist überwiegend roter Klinker zu verwenden.

- 2.2 **Aufschüttungen** mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie **Abgrabungen** im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.

- 2.3 **Werbeanlagen** sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder. Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von **Bodendenkmalen** ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

- 3.2 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.