

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus“ sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 (1) + (2) BauNVO):
 - Büro- und Dienstleistungsnutzung
 - Gastronomie
 - kleinflächiger Einzelhandel
 - Stellplätze
 - 1.2 Gastronomie- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im Baufenster B sowie im Baufenster C nur bis zum 2. Obergeschoss zulässig. Die Gesamtgeschossfläche für Gastronomie und kleinflächigen Einzelhandel darf 2.000 m² nicht überschreiten (§ 11 (2) BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Bauhöhen ist die Höhe 61,16 m über Normalnull (NN) (gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen einschließlich aller Bauteile (§ 18 (1) BauNVO).
 - 2.2 In den Baufenstern A kann die festgesetzte Bauhöhe durch Nebenanlagen und untergeordnete Dachaufbauten (Fahrradabstellanlagen, Glasdächer, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) um maximal 3 m überschritten werden (§ 16 (6) BauNVO).
 - 2.3 Im Baufenster B kann die festgesetzte Bauhöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Glasdächer, technische Geräte, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) um maximal 3 m überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten der horizontalen Dachflächen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten (§ 16 (6) BauNVO).
 - 2.4 Im Baufenster C kann die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise durch eine einheitlich gestaltete Einhausung für untergeordnete Dachaufbauten (technische Geräte, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1 m überschritten werden, wenn diese zu der Außenkante des Gebäudes einen Abstand von mindestens 4 m einhält. Die einheitlich zu gestaltende Einhausung muss über die gesamte Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses, zurückgesetzt von der Außenkante des Gebäudes um 4 m, ausgeführt werden. Die Dachfläche der Einhausung ist in zweiachsig gewölbter Form auszubilden (§ 16 (6) BauNVO).
3. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 3.1 In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind untergeordnete Zufahrten nur zu den Baufenstern A mit den Kennziffern 1) und 2) und jeweils mit folgender Zweckbestimmung zulässig: A 1) (Steinfurter Straße): Vorfahrt für

Besucher und Taxis, A 2) (Gasselstiege): Vorfahrt für Besucher, Taxis und Anlieferung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

4. Stellplätze, Begrünung
 - 4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur in den Baufenstern A mit den Kennziffern 1) und 2) (Vorfahrt) zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
 - 4.2 Auf zu begrünenden Grundstücksflächen sind nur untergeordnete Zuwegungen und Zufahrten zulässig (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
 - 4.3 In den Baufenstern A sind horizontale Dachflächen zu mindestens 20%, im Baufenster B zu mindestens 50 % als Gründach mit extensiver Bepflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 5.1 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Beuth Verlag) resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
 - 5.2 In dem Baufenster C sind oberhalb einer Höhe von 8 m eine Illuminierung, die über eine für die Arbeitsplätze erforderliche Innenraumbeleuchtung hinausgeht, sowie ein großflächiges Anstrahlen des Gebäudes bei Dunkelheit unzulässig. Im Bereich der Fassade sind Gläser ohne spiegelnde Beschichtung einzusetzen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Anlagen der Außenwerbung
 - 1.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. In den Baufenstern A mit den Kennziffern 1) und 2) sind auch einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder sowie Fahnen zulässig.
 - 1.2 Unzulässig sind Werbeanlagen in grell beleuchteter, beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form, ausgenommen Fahnen. Generell unzulässig ist ferner die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der für das Baufenster B festgesetzten Höhe.
 - 1.3 Werbeanlagen dürfen eine Länge von 8 m und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und nicht mehr als 0,5 m vor die Außenwand vortreten. Als Sammelanlagen sind flache, freiste-

hende Schilder mit einer max. Größe von 3 m²
zulässig.

Hinweise

1. Zur Realisierung des Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Investor (Städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen.
2. Die der Planung zugrunde liegenden 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, 48155 Münster, eingesehen werden.
3. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).