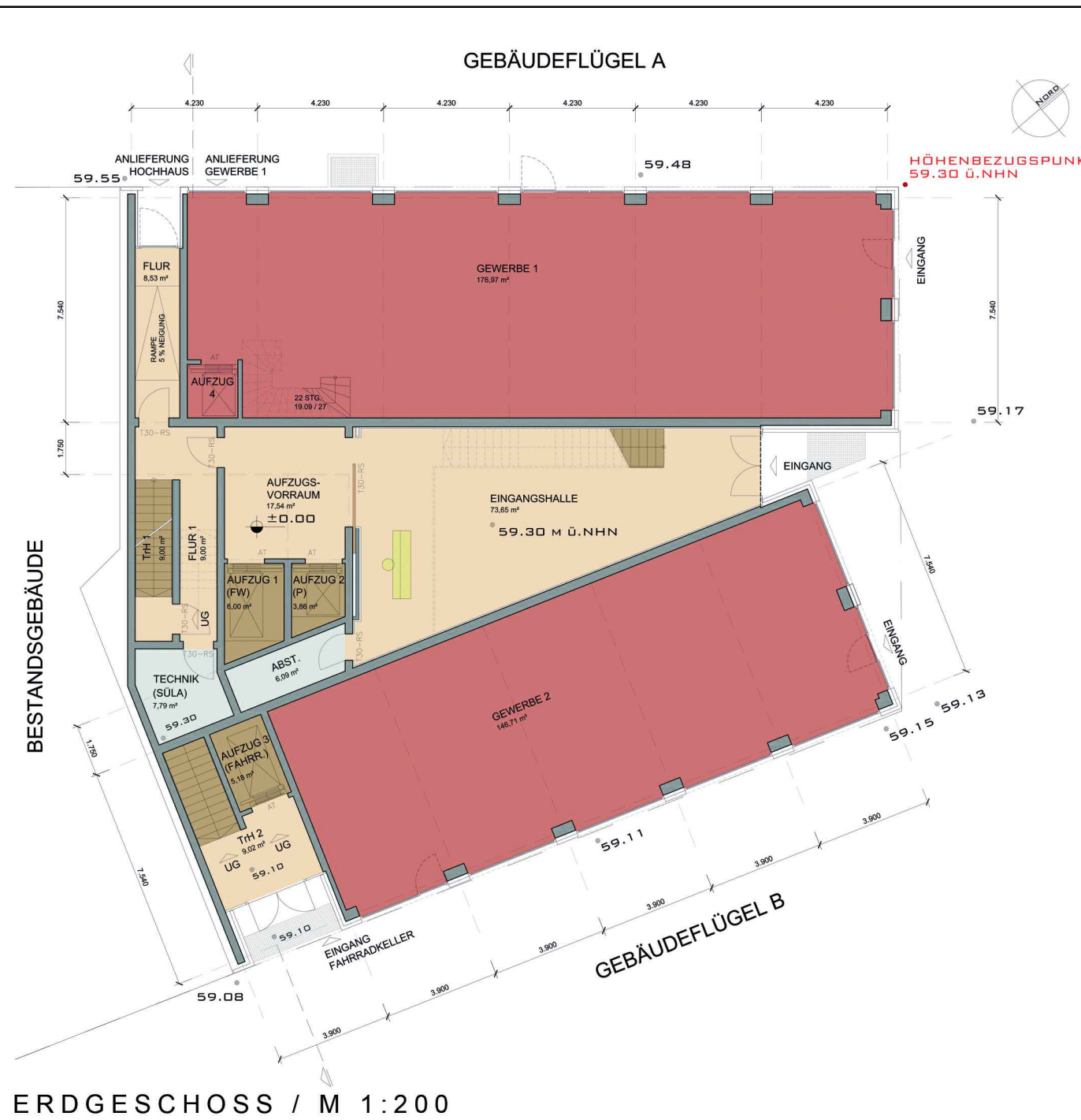




PERSPEKTIVE / VISUALISIERUNG



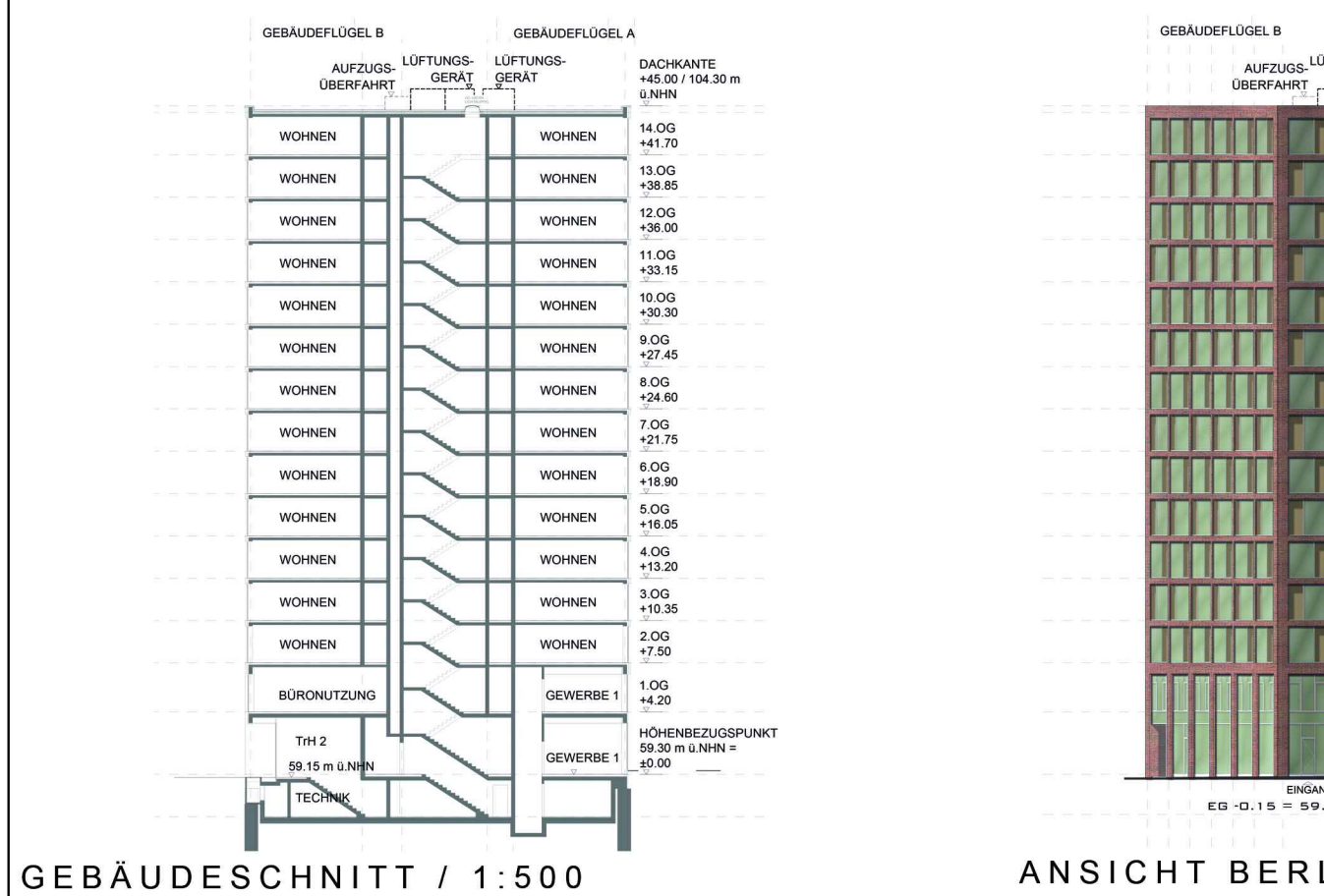
1. OBERGESCHOSS / M 1:200



ANSICHT BAHNHOFSTRASSE / 1:500

ANSICHT RÜCKSEITE / 1:500

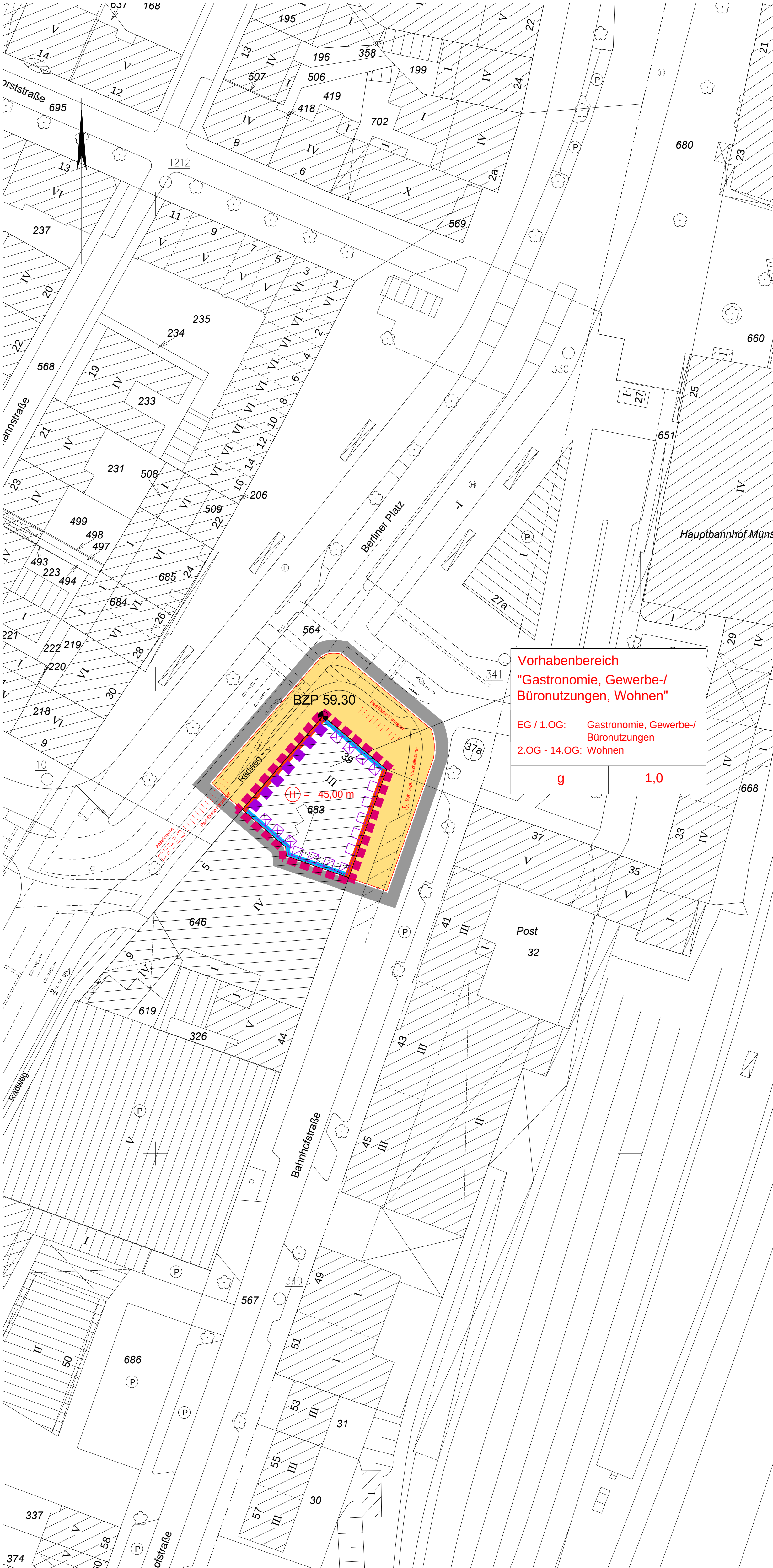
ANSICHT VON-STEUBEN-STRASSE / 1:500



ANSICHT BERLINER PLATZ / 1:500

LEGENDE

- STRASSESEITEN
- VERBLENDSTEINE - FARBE ROT
 - ALU-HOLZFENSTER - FARBE ALU-NATUR
 - PRALLSCHEIBEN - FARBE EICHE HELL
- ROCKSEITE NACHBAR
- VERBLENDSTEINE - FARBE ROT
 - REGITVERGLASUNG
 - BETONFERTIGTEILE - FARBE GRAU



1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 BauGB

- Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind ausschließlich Gastronomie, Gewerbe, Büro- und Wohnnutzungen zulässig. Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauVO zulässig. Bodele und andere Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO sowie Vergnügungsbetriebe sind unzulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- Die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Gastronomie-, Gewerbe- und Büronutzungen sind ausschließlich am zweiten Obergeschoss zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 130 Wohneinheiten begrenzt (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Dachoberkante Altkas des Hauptdaches. Als Bezugspunkt der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe ist die mit 59,30 m ü. NNH angiebene Ausbuchtung des vorhandenen öffentlichen Gehwegs auf der Grenze des Vorhabenbereichs im Schnittpunkt der nordwestlichen und nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 663 zur L45 anzunehmen. Der Höhenpunkt ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauVO).
- Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs kann die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe von 45,00 m maximal um bis zu 1,00 m unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauVO).
- Technische Anlagen sind auf dem Dach des Vorhabens nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen. Eine Überschreitung der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe durch technische untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig, sofern die Bauteile mindestens 4,00 m von der Vorkante der straßen- / platzseitigen Gebäufassaden zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 6 BauVO).
- Von den im Vorhabenbereich festgesetzten Baufindern ist ein geringfügiges Zurücktreten der Fassade oder von Gebäudeteilen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauVO).
- Für die im Bebauungsplan als Lampegebiet III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbalken-, Überwachungs- und Unternehmungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 35 dB und von Büronutzen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 30 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lampegebiet IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbalken-, Überwachungs- und Unternehmungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 40 dB und von Büronutzen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 35 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lampegebiet V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbalken-, Überwachungs- und Unternehmungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 45 dB und von Büronutzen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 40 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lampegebiet VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Außenbalken-, Überwachungs- und Unternehmungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 45 dB und von Büronutzen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erl. R_w) von 40 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Büro- und Wohnnutzungen ist für Außenbalken- und Schürfen bzw. zum Schließen geeignete Räume der Einbau schalldämmender teilgeklebter Öffnungsöffnungen vorzusehen, die im gekippen Zustand einen Innenraum-Mittelwertpegel nachts von L_n ≤ 35 (dB) gewährleisten und im geschlossenen Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Ausnahmen von den Festsetzungen 1.8 - 1.13 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- Fassadenmaterial und -farbe
Als Hauptmaterial für die Fassaden sind ausschließlich rote Verblendssteine zulässig, als untergeordnetes Material sind graue Betonfertigteile zu verwenden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).
- Weberanlagern / Beleuchtungskonzept
Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Weberanlagen mit wechselndem (Blinkerleuchte), Licht, bewegtem (aufstehend) Licht sowie Weberanlagern der Gebäufassade grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW). Ein Beleuchtungskonzept für die Außenfassade kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Münster zugelassen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

- Durchführungsvertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).
- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dauer der bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum "Planen - Bauen - Umrufen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albershofer Weg 33, eingesehen werden.
- Immissionsschutz
Laut der Lärmtechnischen Untersuchung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster der Ingenieurgesellschaft ras mkt, Münster vom 10.04.2013 ist ein ausreichender Immissionsschutz nur mit folgender Einschränkung sichergestellt:
- Die Anlieferung der gemäß 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Gastronomienutzung ist ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
- Bodenkmale
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodenkmal (kulturbeschichtliche Bodendecke, Mauer, Einzelfunde aber auch Verbleiben in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, an den Schemm 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverzüglich zu erhalten.
- Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenbündeln/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwas erforderliche Ramn-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.
- Artenschutz
Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, dessen Weisungen sind abzuwarten.

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 558
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Von-Steuben-Straße / Berliner Platz /
Bahnhofstraße

Zeichenerklärung	Hinweise
Festsetzungen des Bebauungsplans	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich)	Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Kurshaltezone, Parkflächen, Fahrbahn) Bestandsangaben Flurgrenze Flurstücksgrenze Topografische Umrisslinie Nutzungsgrenze Wohngebäude / Öffentliche Gebäude Wirtschaftsgebäude BZP Höhenbezugspunkt in m über NNH
Art der baulichen Nutzung	
Vorhaben: Gastronomie, Gewerbe / Büronutzungen, Wohnen	
Maß der baulichen Nutzung	
1,0 Grundflächenzahl 45,00 m zwingende Gebäudehöhe	
Bauweise	
g geschlossene Bauweise	
Überbauende Grundstücksflächen	
Baulinie Baugrenze	
Verkehr	
Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfach	
Besondere Schallschutztechnische Vorkehrungen	
Lampegebiet III nach DIN 4109 (n. technische Festsetzung 1.8) Lampegebiet IV nach DIN 4109 (n. technische Festsetzung 1.9) Lampegebiet V nach DIN 4109 (n. technische Festsetzung 1.10) Lampegebiet VI nach DIN 4109 (n. technische Festsetzung 1.11)	

Entwurfsverfasser, Düsseldorf	Vorhabenträger, Münster	
stadtraum Architektengruppe StadtraumArchitektengruppe Düsseldorfer Straße 11 - 40219 Düsseldorf Tel.: 0211 - 393055 Fax: 0211 - 393056	DEILMANN KRESING GbR Rothenburg 14-16 48143 Münster Tel.: 0251 48270 - 0 Fax: 0251 48270 - 10	
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194) Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichungen oder Vervielfältigungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsschutzes gänzlich verweigert. Katastergrundlage Stand 07/2013		
Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.	Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechtes.	
Münster, _____	Münster, _____	
Dipl.-Ing. Tagmeier Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Dipl.-Ing. Schulte Städtdirektor	Dipl.-Ing. Schewe Lfd. Städt. Bauordner
Der Rat der Stadt Münster hat am 06.02.2013 gemäß § 2 (1) i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 2 vom 15.02.2013 bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegt.	
Münster, _____	Münster, _____	
Der Oberbürgermeister im Auftrag	Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.	
Münster, _____	Münster, _____	
Der Oberbürgermeister im Auftrag	Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Oberbürgermeister	Schriftführer	

Gemarkung: Münster
Flur: 145
Maßstab: 1:500
Datum: 09.10.2013

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung
Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 558
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Von-Steuben-Straße /
Berliner Platz / Bahnhofstraße

- Entwurf -