

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565: Sentmaringer Weg 21**

#### **1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

- 1.1 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind ausschließlich Büronutzungen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Büronutzungen sind ergänzende Seminar- und Archivräume zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- 1.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ ist als Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO der gekennzeichnete Vorhabenbereich maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als zwingende Gebäudehöhe (H) über Bezugspunkt festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches / Oberkante Attika des Hauptdaches. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mit 62,95 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche des Sentmaringer Weges (außerhalb des Geltungsbereiches) festgelegt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4 Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs kann die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe (H) von 24,00 m um bis zu 1,00 m über- bzw. unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO).
- 1.5 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss mindestens 30 cm über der zur Erschließung des Bauwerks dienenden Verkehrsfläche / eingetragener BZP Sentmaringer Weg liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6 Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach des Gebäudes nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen. Mit Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind die technischen Anlagen zwingend einzuhausen. Eine Überschreitung der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe (H) durch technische Anlagen / technische, untergeordnete Bauteile und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,80 m ausnahmsweise zulässig, sofern die technischen Anlagen / technischen, untergeordneten Bauteile mindestens 4,00 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.7 Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs ist ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie ausschließlich im Erdgeschoss um bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 1.8 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenflächen ist ausnahmsweise auch die Errichtung von Archivräumen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 31 BauGB).
- 1.9 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von ebenerdigen Fahrradstellplätzen nur innerhalb der mit „FSt“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

- 1.10 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Pflanzung von insgesamt 3 Einzelbäumen durchzuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (siehe Freiflächengestaltungsplan). Zu pflanzen sind Hochstämme einer einheitlich mindestens mittelkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.11 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche ist die Decke der festgesetzten Tiefgarage „TGA“ vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.12 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten.

Ausnahmen von der Festsetzung können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

### **2.1 Fassadenmaterial und -farbe**

Als zulässiges Hauptmaterial für die Fassaden ist ausschließlich Glas und Metall in beige-/bronzefarbenen Farbtönen festgesetzt. Zur weitergehenden Gliederung und Akzentuierung der Fassaden können in Abstimmung mit der Stadt Münster untergeordnet andere Materialien/Farbtöne bis zu einem Anteil von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche Verwendung finden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

### **2.2 Werbeanlagen / Beleuchtungskonzept**

Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden mit wechselndem Licht (Blinkreklame) / bewegtem, laufendem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

## **3 Hinweise**

### **3.1 Durchführungsvertrag**

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

### **3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

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

### **3.3 Bodendenkmale**

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster /

---

Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

#### 3.4 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in einem sogenannten Bombenabwurfgebiet. Mit Blindgängern ist in diesen Gebieten zu rechnen. Daher ist frühzeitig vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung bei der Feuerwehr Münster als zuständige Ordnungsbehörde zu stellen.

#### 3.5 Altlastenverdachtsflächen / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind alle Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Planvorhabens in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Umweltamtes sind zu beachten.

#### 3.6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG sind zu beachten.

#### 3.7 Der in die Planfassung eingefügte Freiraumplan und die Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565.

Die im Freiflächenplan dargestellte Grundrissorganisation (Vorentwurf Neubau) ist eine nachrichtliche Eintragung.