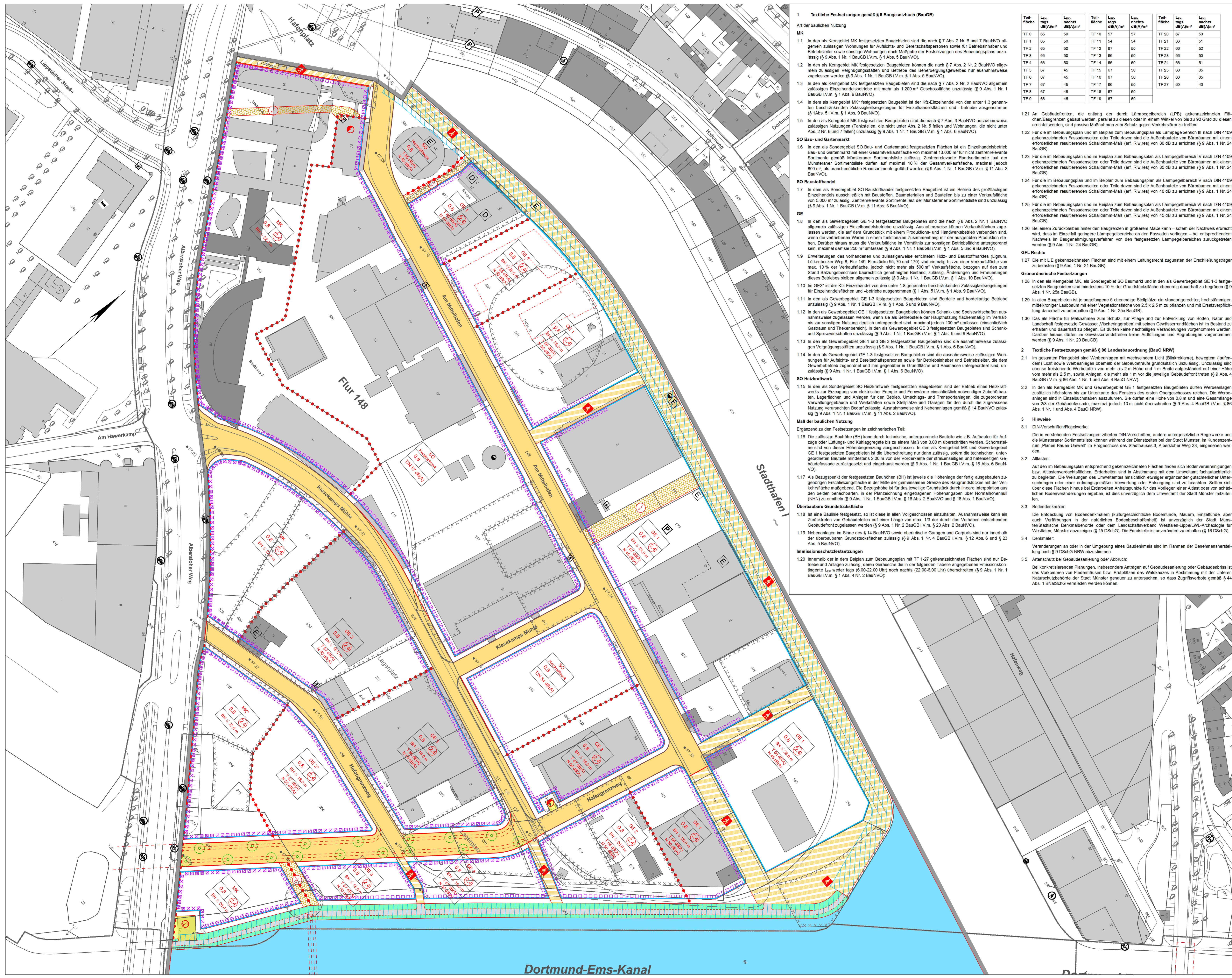


# Bebauungsplan Nr. 541 I



### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässige Wohngebiete für Aufwuchs- und Betriebsflächen sowie für Betriebsflächen und Betriebsflächen sowie sonstige Wohngebiete nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten können die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten ist der Kfz-Einzelhandel von den unter 1.3 genannten beschränkten Zulassungsbereichen für Einzelhandelsflächen und -betriebe ausgenommen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 In den als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

#### SO Bau- und Gartenmarkt

- 1.6 In den als Sondergebiet SO Bau- und Gartenmarkt festgesetzten Flächen ist ein Einzelhandelsbetrieb Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.000 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig. Zentrenrelevante Sortimente laut der Münsteraner Sortimentsliste dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> als zentrenrelevante Sortimente geteilt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

#### SO Baustoffhandel

- 1.7 In dem als Sondergebiet SO Baustoffhandel festgesetzten Baugebiet ist ein Betrieb des großflächigen Einzelhandels ausschließlich mit Baustoffen, Baumaterialien und Baubetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> zulässig. Zentrenrelevante Sortimente laut der Münsteraner Sortimentsliste sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

#### GE

- 1.8 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, wenn die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion stehen. Darüber hinaus muss die Verkaufsstelle im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein, maximal darf sie 250 m<sup>2</sup> umfassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.9 Erweiterungen des vorhandenen und zulassungsgemäß errichteten Holz- und Baustoffmarktes (Lignum, Lütkenbecker Weg 8, Flur 148, Flurstücke 55, 70 und 170) sind einmündig bis zu einer Verkaufsfläche von max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bezogen auf den zum Stand-Zustand baurechtlich genehmigten Bestand, zulässig. Änderungen und Erneuerungen dieses Betriebes bleiben allgemein zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.10 Im GE 3 ist der Kfz-Einzelhandel von den unter 1.8 genannten beschränkten Zulassungsbereichen für Einzelhandelsflächen und -betriebe ausgenommen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.11 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.12 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten können Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Betriebsstelle der Hauptnutzung flächeneinheitlich im Verhältnis zur sonstigen Nutzung deutlich untergeordnet sind, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup> umfassen (einschließlich Gastraum und Thekenbereich). In den als Gewerbegebiet GE 3 festgesetzten Baugebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.13 In den als Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.14 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebsflächen sowie für Betriebsflächen und Betriebsflächen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

#### SO Heizkraftwerk

- 1.15 In den als Sondergebiet SO Heizkraftwerk festgesetzten Baugebieten sind der Betrieb eines Heizkraftwerks zur Erzeugung elektrischer Energie und Fernwärme einschließlich notwendiger Zubehörbauwerke, Lagerflächen und Anlagen für den Betrieb, Umschlag- und Transportanlagen, die zentralisierte Verwaltungsgeschäfte und Werkstätten sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

#### Maß der baulichen Nutzung

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- 1.16 Die zulässige Bauhöhe (BH) kann durch technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge oder Lüftungs- und Kälteaggregate bis zu einem Maß von 3,00 m überschritten werden. Schornsteine sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen. In den als Kerngebiet MK und Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten ist die Überschreitung nur dann zulässig, sofern die technischen, untergeordneten Bauteile mindestens 2,00 m von der Vorderkante der straßenseitigen und hafenseitigen Gebäudesseite zurückgesetzt und eingehaust werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.17 Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (BH) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhen Null (NN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.18 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist diese in allen Vollgeschossen einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von max. 1/3 der durch das Vorhaben entstehenden Gebäudeteil zulassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

#### Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- 1.19 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

#### Immissionsschutzfestsetzungen

- 1.20 Innerhalb der in dem Beiplan zum Bauungsplan mit TF 1-27 gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Teilfläche	$L_{eq}$ tags dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{eq}$ nachts dB(A)/m <sup>2</sup>	Teilfläche	$L_{eq}$ tags dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{eq}$ nachts dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 0	65	50	TF 10	57	57
TF 1	65	50	TF 11	54	54
TF 2	65	50	TF 12	67	50
TF 3	65	50	TF 13	66	50
TF 4	66	50	TF 14	66	50
TF 5	67	45	TF 15	67	50
TF 6	67	45	TF 16	67	50
TF 7	67	45	TF 17	66	50
TF 8	67	45	TF 18	67	50
TF 9	66	45	TF 19	67	50

#### 1.21 An Gebäudeteilen, die entlang der Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichneten Flächen/Baugrenzen gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90 Grad zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

- 1.22 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.23 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.24 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) von 40 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.25 Für die im Bebauungsplan und im Beiplan zum Bauungsplan als Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) von 45 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

#### 1.26 Bei einem Zurückbleiben hinter den Baugrenzen in größerem Maße kann – sofern der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen – bei entsprechendem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren von den festgesetzten Lärmpegelbereichen zurückgetreten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

#### 1.27 Die mit L E gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

#### Grünordnerische Festsetzungen

- 1.28 In den als Kerngebiet MK, als Sondergebiet SO Baumarkt und in den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.29 In allen Baugebieten ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter, hochstammiger, mittelgroßer Laubbau mit einer Vegetationsfläche von 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.30 Das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Gewässer-Verschönerungsgebiet mit seinem Gewässerarrandflächen ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Darüber hinaus dürfen im Gewässerarrandstreifen keine Auffüllungen und Abgrabungen vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (Bauo NRW)

- 2.1 Im gesamten Flangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht (Blinkerleuchten), bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetriftpfeile unzulässig. Unzulässig sind ebenso freistehende Werbetafeln von mehr als 2 m Höhe und 1 m Breite aufgestellt auf einer Höhe von mehr als 2,0 m, sowie Anlagen, die mehr als 1 m vor die jeweilige Gebäudeteil treten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Bauo NRW).
- 2.2 In den als Kerngebiet MK und Unterkerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten dürfen Werbeanlagen zusätzlich höchstens bis zur Unterkante des Fensters des ersten Obergeschosses reichen. Die Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 0,8 m und eine Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudeseite, maximal jedoch 10 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Bauo NRW).

#### 3 Hinweise

- 3.1 DIN-Vorschriften/Regelwerke: Die in vorstehenden Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften, andere untergesetzliche Regelwerke und die Münsteraner Sortimentsliste können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.2 Altlasten: Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen finden sich Bodenverunreinigungen bzw. Altlastverdachtsflächen. Entdecken sind in Abstimmung mit dem Umweltamt fachtechnisch zu begleiten. Die Weisungen des Umweltamtes hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher Untersuchungen oder ordnungsrechtlicher Verwertung oder Entsorgung sind zu beachten. Sollten sich über diese Flächen hinaus bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von sonstigen Bodenveränderungen ergeben, ist dies unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Münster mitzuteilen.
- 3.3 Bodendenkmäler: Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Museen, Einzelfunde, aber auch Verbleiben in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster-Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Denkmäler: Veränderungen an oder in der Umgebung eines Baudenkmals sind im Rahmen der Beherrschungsplanung nach § 9 DSchG NRW abzustimmen.
- 3.4 Bei konkreteren Planungen, insbesondere Anträgen auf Gebäudesanierung oder Gebäudeabriss ist das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Brutplätzen des Waldkauzes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster genauer zu untersuchen, so dass Zugriffsvorbehalte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können.

### Zeichenerklärung

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abtragungen
- Elektrizität
- Hebeanlage
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume (Standort vorgeschlagen)

### Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.22)
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.23)
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.24)
- Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.25)

### Kennzeichnungen und Hinweise

- Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Fahrbahn, Gebäude)

### Nachrichtliche Übernahme

- Wassersfläche Dortmund-Ems-Kanal nach Planfeststellungsbeschluss
- Kanalaltweg und -bankette nach Planfeststellungsbeschluss
- Bereich möglicher Spundwaverankerungen
- Denkmal
- Erhaltenswerte Einzelanlagen / Gebäude
- Historische Objekte

### Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohnfläche (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- 57.33 Kanaldeckelhöhe (Meter über Normalhöhen Null)

Rechtsgrundlagen:  
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834)  
 • BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (Bauo NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 290), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 14.07.2014 (GV NRW S. 966), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966)  
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 – Landesbauordnung 2016 – (Bauo NRW 2016) vom 14.07.2014 (GV NRW S. 1162), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – Bauo NRW) vom 21.12.2017 (GV NRW S. 1005)  
 • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2004 (GV NRW S. 966), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966)  
 Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.  
 Planungsgrundlage Stand 12/2017

Die Richtigkeit der Planungsgrundlage wird bescheinigt.	Für die städtebauliche Planung.	
Münster, _____	Münster, _____	
Dipl.-Ing. Tegetmeier Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Dipl.-Ing. Deustorf Stadtbaurat	Dipl.-Ing. Schöwe Lfd. Städt. Baudirektor
Der Rat der Stadt Münster hat am 27.06.2012 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 06.07.2012 bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegt.	
Münster, _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag	Münster, _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als _____ beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.	
Münster, _____ Oberbürgermeister	Münster, _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag	

Gemarkung: Münster  
 Flur: 148, 149, 150, 179  
 Maßstab: 1 : 1000

### Bebauungsplan Nr. 541 Teilabschnitt I

Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg



Blatt 2