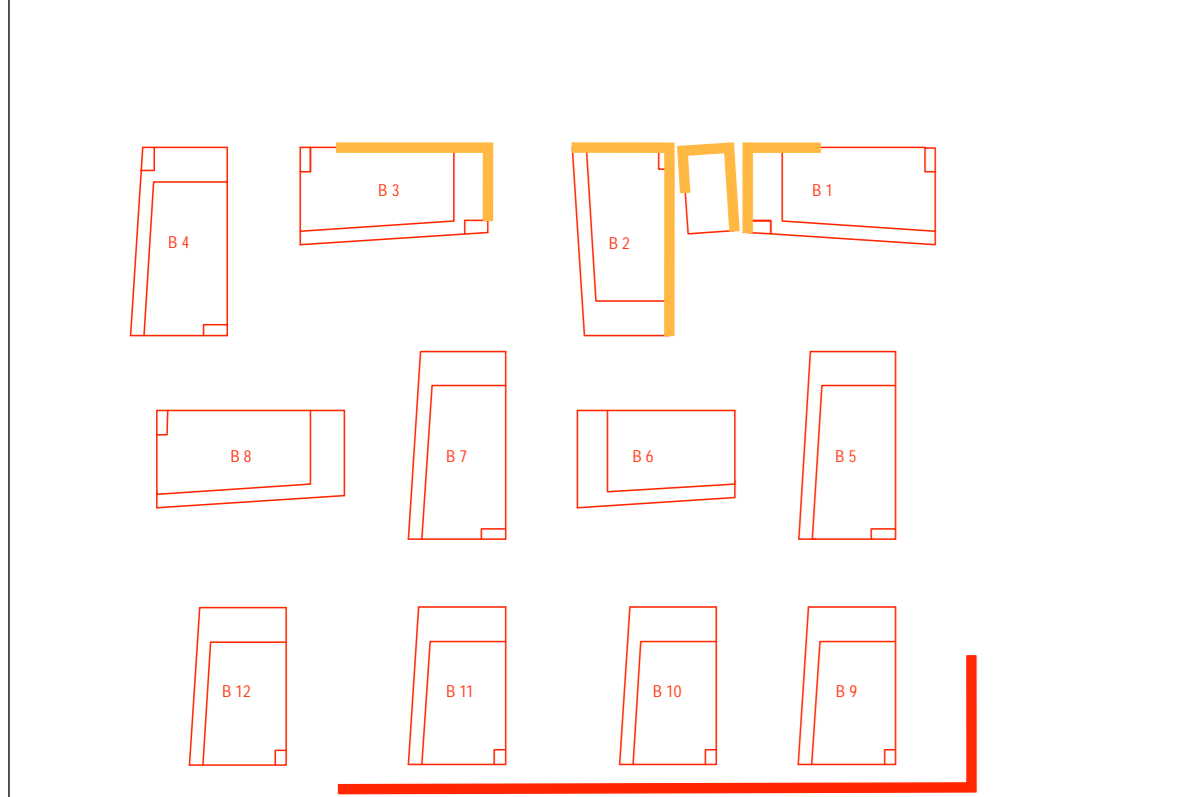


1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhen null festgesetzt.
- 1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf bei den Baukörpern 1, 2, 7 und 8 eine Höhe von 63,00 m ü. NHN (Normalhöhen null); bei den Baukörpern 3 und 4 eine Höhe von 63,30 m ü. NHN sowie bei den Baukörpern 5, 6 und 9 – 12 eine Höhe von 62,60 m ü. NHN nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
- 1.6 In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauGB)
- 1.7 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.8 In dem mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.9 Die Fläche GFL/AE ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.10 Die Fläche GFL/E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.11 Die Fläche GL/E ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers sowie des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.12 Die Fläche LE ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers sowie des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.13 Innerhalb der festgesetzten "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" ist die Anlage von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.
- 1.14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 1.15 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und Flächen für Terrassen und sonstigen Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGA“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.16 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 48 einheimische und standortgerechte Bäume, davon mindestens 5 mittelkronig, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 m x 2,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 1.17 Die Loggien sind mit einer akustisch wirksamen Brüstung mit einer Höhe von 1 m auszustatten. Das zurückgesetzte Attika-Geschoß ist mit einer akustisch wirksamen Brüstung von 1,20 m Höhe auszustatten. Die Brüstungen müssen dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m² (DIN ISO 9613-2) aufweisen und lüftungstechnisch ausgeführt sein. Darüber hinaus sind zum Schutz vor Gewerbelärm die in den Bebauungsplänen 1 - 5 gekennzeichneten Fassaden durch folgende technische / grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:
 - Ausstattung der Loggien und von Teilbereichen der Attika-Geschosse mit geschosshohen Verglasungen in den in den Detailplänen 2 - 5 mit blau gekennzeichneten Bereichen
 - Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den in den Detailplänen 2 - 5 in grün gekennzeichneten Fassaden
 - Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den in gelb gekennzeichneten Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden (Kastenfenster).
 Die nach dieser Festsetzung notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind an den Baukörpern 4 – 12 nur solange erforderlich, bis die auf dem Flurstück 727, Flur 183, Gemarkung Münster (055001) befindliche gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und eine Wiederaufnahme einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung dauerhaft gesichert ausgeschlossen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.18 An der südlichen / südöstlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß Planantrag eine Schallschutzwand in einer Höhe von 65,15 m ü. NHN zu errichten. Die Schallschutzwand muss dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schallschutzwandmaß Rw von mindestens 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen.

Gebäudebezogene Immissionsschutzmaßnahmen gem. Textliche Festsetzung Nr. 1.17 - 1.18



Detailplan 1 - Erdgeschoss

Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen aufweisen. Diese Festsetzung ist befristet, bis die auf dem Flurstück 727, Flur 183, Gemarkung Münster (055001) befindliche gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und die Wiederaufnahme einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung dauerhaft gesichert ausgeschlossen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.19 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w,ges} des Außenbauteils sind zu kennzeichnen. Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Planzeichnung gekennzeichnet. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich III. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich IV. Die erforderlichen Schallschutzwandmaßnahmen sind einzuhalten.

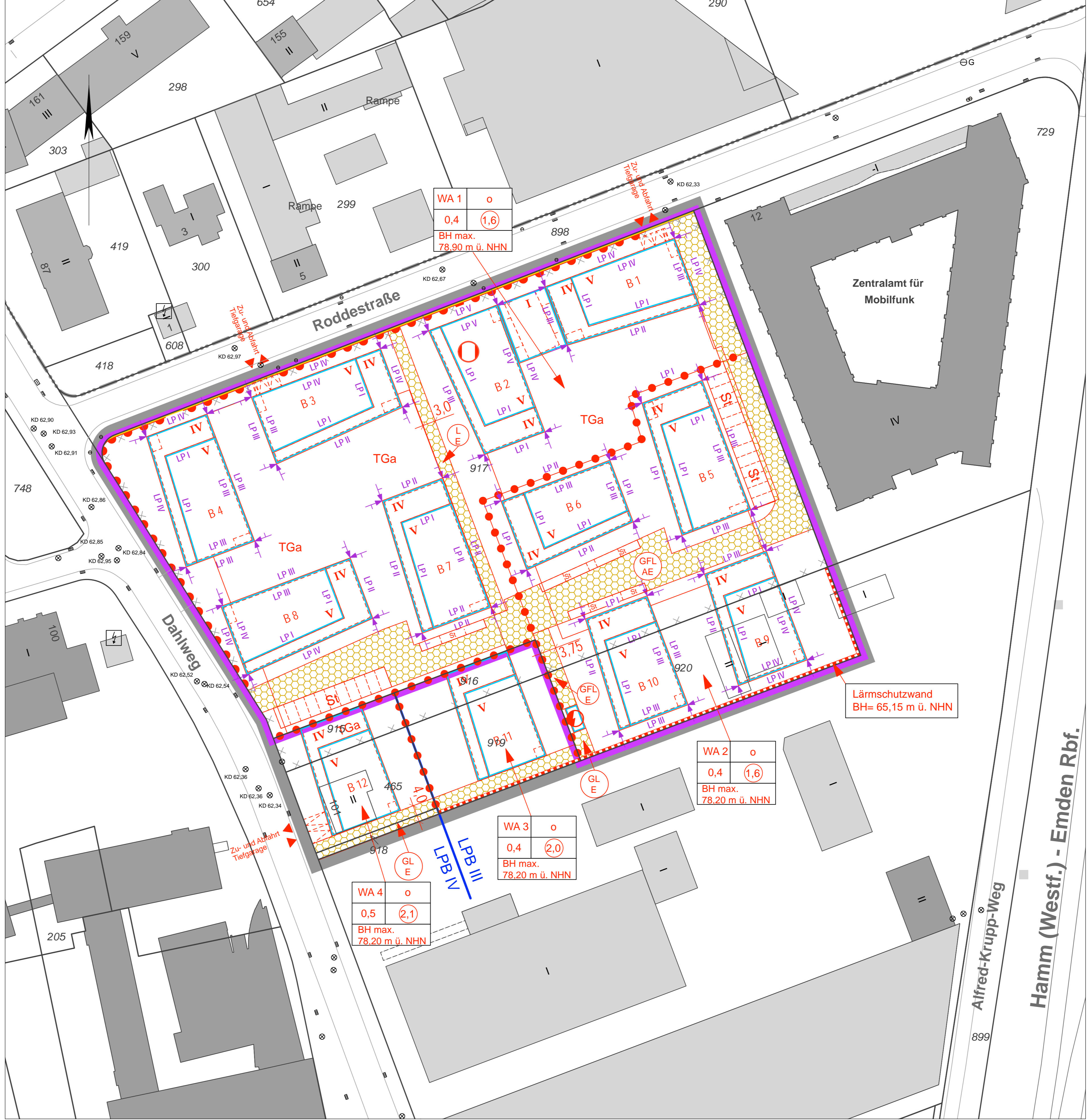
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß Außenflächensäume in Wohnungen
I	bis 55 dB(A)	34 (30)
II	56 - 60 dB(A)	34 (30)
III	61 - 65 dB(A)	39 (35)
IV	66 - 70 dB(A)	44 (40)
V	71 - 75 dB(A)	49 (45)
VI	76 - 80 dB(A)	54 (50)

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L_n = 45 dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schallschützenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_{w,ges} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachverständigen nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.20 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW)

- 2.1 Dächer in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen der funktionsfähigen Gebäudeteile mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten.
- 2.2 Solarpaneele / Photovoltaikanlagen In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Solarpaneele oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.
- 3 Hinweise
- 3.1 Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB).
- 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 und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.3 Denkmalschutz Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupfer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 3.4 Kampfmittel Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.
- 3.5 Altlasten Für den Planbereich sind Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.
- 3.6 Artenschutz Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölnennnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Etwasge Abbrucharbeiten sollten während der Brutzeit gemäß Gutachten unter einer artenschutzrechtlichen Abbruchkontrolle durch das Amt für Grünflächen erfolgen.



Bebauungsplan Nr. 391 - 5. Änd.

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Art der baulichen Nutzung: WA1-4 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl, 1,6 Geschossflächenzahl, V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise: offene Bauweise, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenze, Straßeneckflächen
- Verkehr: Straßenbegrenzungslinie, Straßeneckflächen
- Ver- und Entsorgung: Fernwärme
- Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen: St Flächen für Stellplätze, TGA Flächen für Tiefgaragen, Zu- und Abfahrt Tiefgarage
- Mit Getrechten G, Fahrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Lärmschutzwand
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen: Lärmpegelbereich I nach DIN 4109, Lärmpegelbereich II nach DIN 4109, Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
- Kennzeichnungen: Ungrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
- Hinweise: Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude), Baukörper
- Schallschutzmaßnahmen (siehe Detailpläne): Kastenfenster als Speziallösung, nur Festverglasung zulässig, verglaste Loggia bzw. Geschosshöhe Verglasung
- Bestandsangaben: Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Topografische Umrisslinie, Baum, Öffentliche Gebäude, Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe), Wirtschaftsgebäude, Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

Planverfasser: WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danzow-Str. 15, D-48663 Dinslaken
Telefon 02541 9488-0, Fax 0498-109
info@wv-partner.de

Vorhabenträger: Schürer Hausverwaltung
Asbecker Straße 32
48720 Rosendahl

Bauliche Gestaltung: Fritzen + Müller-Giebeler
Rosendahl, ...

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 – Landesbauordnung 2018 – (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW. S. 799, 2019 S. 23)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Vervielfältigungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes genehmigt.

Plangrundlage Stand 05/2019

Der Rat der Stadt Münster hat am ... zu dem vom 24.06. bis zum 24.07.2019 öffentlich ausliegenden Entwurf der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 9 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) durch den Rat der Stadt Münster am ... als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ... vom ... in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: Münster
Flur: 183
Maßstab: 1 : 500 (Planzeichnung)
Pictogramme o. Maßstab

Bebauungsplan Nr. 391
Vorhabenbezogene 5. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Roddestraße

Blatt 1 (2 Blätter)



Detailplan 1 - Erdgeschoss

Detailplan 2 - 1. Obergeschoss

Detailplan 3 - 2. Obergeschoss

Detailplan 4 - 3. Obergeschoss

Detailplan 5 - Attikageschoß