

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Baufeld 1 ist im realisierten Erdgeschoss mindestens 60 % der Fläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden. (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a (4) Nr. 4 BauNVO)

Im Baufeld 2 ist im realisierten Erdgeschoss mindestens 40 % der Fläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden. (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a (4) Nr. 4)

- 1.2 Im MU sind:
- Der Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß Münsteraner Sortimentliste und
- Großflächiger Einzelhandel unzulässig.

Münsteraner Sortimentliste gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 14. März 2018):

Table with 3 columns: Kurzbezeichnung Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung nach WZ 2008. Lists various retail categories like Antiquitäten, Bekleidung, Bücher, etc.

Table with 3 columns: Kurzbezeichnung Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung nach WZ 2008. Lists various retail categories like Blumen, Drogerie, Nahrungsmittel, etc.

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008. Ausnahme zulässig sind:

- ein Nachbarschaftsladen bis max. 400 m² Verkaufsfläche, wenn er lediglich nachversorgungsrelevante Sortimente anbietet,
- Sonstiger Einzelhandel (Anerkennung) bis max. 100 m² Verkaufsfläche des jeweiligen Gewerbetriebes, sofern dieser dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und seinem Umfang nach untergeordnet ist.

1.3 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

1.4 In den Baufeldern 1 und 2 kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden...

1.5 Im Plangebiet ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig...

1.6 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf in den Baufeldern 1 und 2 eine Höhe von 60,30 m ü. NNH (Normalhöhennull) und im Baufeld 3 eine Höhe von 60,00 m ü. NNH nicht unterschreiten.

1.7 Die Höhe des Fertigfußbodens im ersten Obergeschoss (OKF) darf in den Baufeldern 1 und 2 eine Höhe von 64,05 m ü. NNH (Normalhöhennull) und im Baufeld 3 eine Höhe von 63,75 m ü. NNH nicht unterschreiten.

1.8 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist sie in allen Vollgeschossen einzuhalten.

1.9 Im Baugebiet ist 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).

1.10 Offene, ebenerdige Stellplätze (St), die sich außerhalb der Tiefgaragenüberdeckung befinden, dürfen nur mit wasserdrughen Materialien (z.B. Porenpflaster, offeneputzige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.11 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGA“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 30 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.12 Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft extensiv zu begrünen.

1.13 Die Fläche GFL AE ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger oder der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.14 Innerhalb der festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ ist die Anlage von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.

1.15 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von überdachten Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätzen, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.16 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind dauerhaft zu begrünen und mit heimischen standortgerechten Bäumen in einem Pflanzabstand von 10 m gemäß nachstehender Pflanzliste und genannter Mindestpflanzqualitäten zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

1.17 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

1.18 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

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 Ln = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

1.19 Im Bereich der in der Planzeichnung als „Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm“ gekennzeichneten Wohngebäude ist der Immissionschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische / grundsätzliche Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) an den gekennzeichneten Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den 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.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

2.2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

2.3 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

3 Hinweise
3.1 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.

3.2 Denkmalschutz
Erste Erbwerbungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.3 Kampfmittel
Das Vorkommen auf Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.4 Altlasten
Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

3.5 Die „Ortsatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungsatzung) vom 21.11.2012, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 16.12.2012 ist zu beachten. Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsgebot von Drainage- und Grundwasser.

3.6 Artenschutz
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölnzentnahmen nicht während der Brut- und Aufwuchszeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigungsplanung (Abbruchgenehmigung) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gänzlich eine Abbruchbegehung der Eisporthalle durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten.

1.17 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

1.18 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

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 Ln = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

1.19 Im Bereich der in der Planzeichnung als „Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm“ gekennzeichneten Wohngebäude ist der Immissionschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische / grundsätzliche Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) an den gekennzeichneten Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den 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.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

2.2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

2.3 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.4 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.5 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.6 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.7 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.8 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.9 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

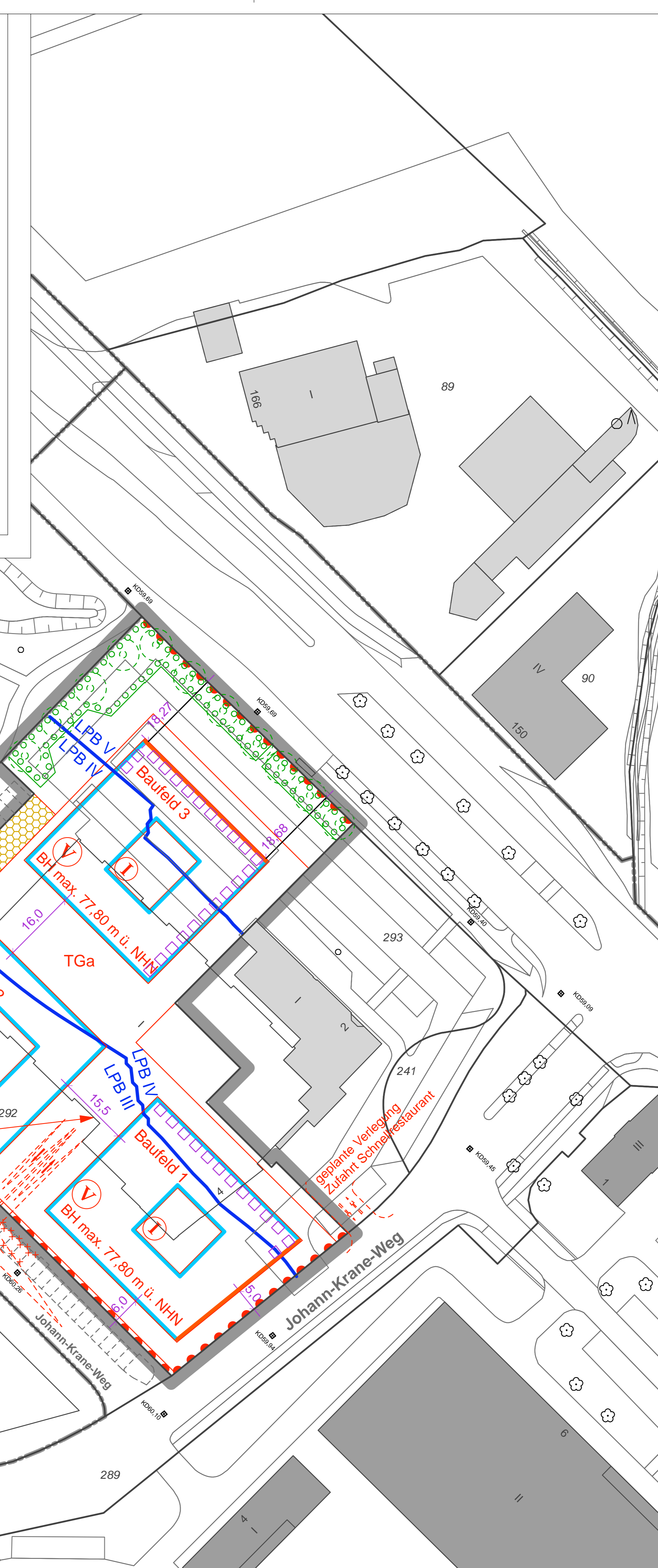
2.10 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.11 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.12 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.13 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.

2.14 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.



Bebauungsplan Nr. 409 - 2. Änd.

Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplans

Legend for the planning map, including symbols for urban use (MU), building height, green spaces, and various planning indicators.

Planverfasser: WP/WoltersPartner

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3706), Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Diese Bebauungsplanänderung enthält Änderungen und Ergänzungen gegenüber der vom 05.08.2019 bis einschließlich 05.09.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgetragenen Planung.

Münster, Der Oberbürgermeister im Auftrag

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 und 10 i. V. m. § 13a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am ... als Satzung beschlossen worden.

Münster, Der Oberbürgermeister im Auftrag

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung, im Anzeiger der Stadt Münster Nr. ... vom ... in Kraft getreten.

Münster, Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: Münster, Flur: 66, Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 409 2. Änderung

Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

