

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i.V.m. § 12 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Vorhabenbereich ist ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.000 m² zulässig. Zusätzlich ist eine Gastronomienutzung auf einer Gesamtfläche (Gasträum ohne Nebenräume) von max. 150 m² zulässig.
Nachfolgende Sortimente und max. Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Münsteraner Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrumskonzepts der Stadt Münster 2018 sind zulässig:

| Sortimente | Verkaufsfläche maximal in m² |
|--|------------------------------|
| Nicht-zentrenrelevante Sortimente | 6.300 |
| Möbel, Küchen | max. 5.800 |
| Bekleidung | max. 250 |
| (inkl. Matratzen, Lattenroste) | max. 400 |
| Baumarktsortimente (Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Markisen, Rollläden) | max. 400 |
| Teppiche | max. 400 |
| Zentrenrelevante Sortimente | max. 700 |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Bilder, Rahmen | max. 330 |
| Haus- und Heimtextilien | max. 300 |
| Lampen, Leuchten | max. 200 |
| Gesamt | 7.000 |

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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).
Für den Vorhabenbereich ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Höhe von max. 3,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
Für den Vorhabenbereich sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Bezugspunkt festgesetzt. Als max. Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Flachdachschlusses (Attika). Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe wird die mit 55,93 m ü. NN angegebene Kanaldeckelhöhe des Albersloher Wegs im Zufahrtbereich des Möbelmarktes festgelegt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung
Im Vorhabenbereich wird die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein mittelgroßer Laubbäum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 6 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.
Baumarten: Hainbuche (Carpinus betulus) und Eberesche (Sorbus aucuparia) zu gleichen Teilen; Pflanzqualität: STU 18/20, 3 x v., m. B.
Auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Gebäudeteil ist das Flachdach flächendeckend extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten.

2. Hinweise

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

2.2 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.

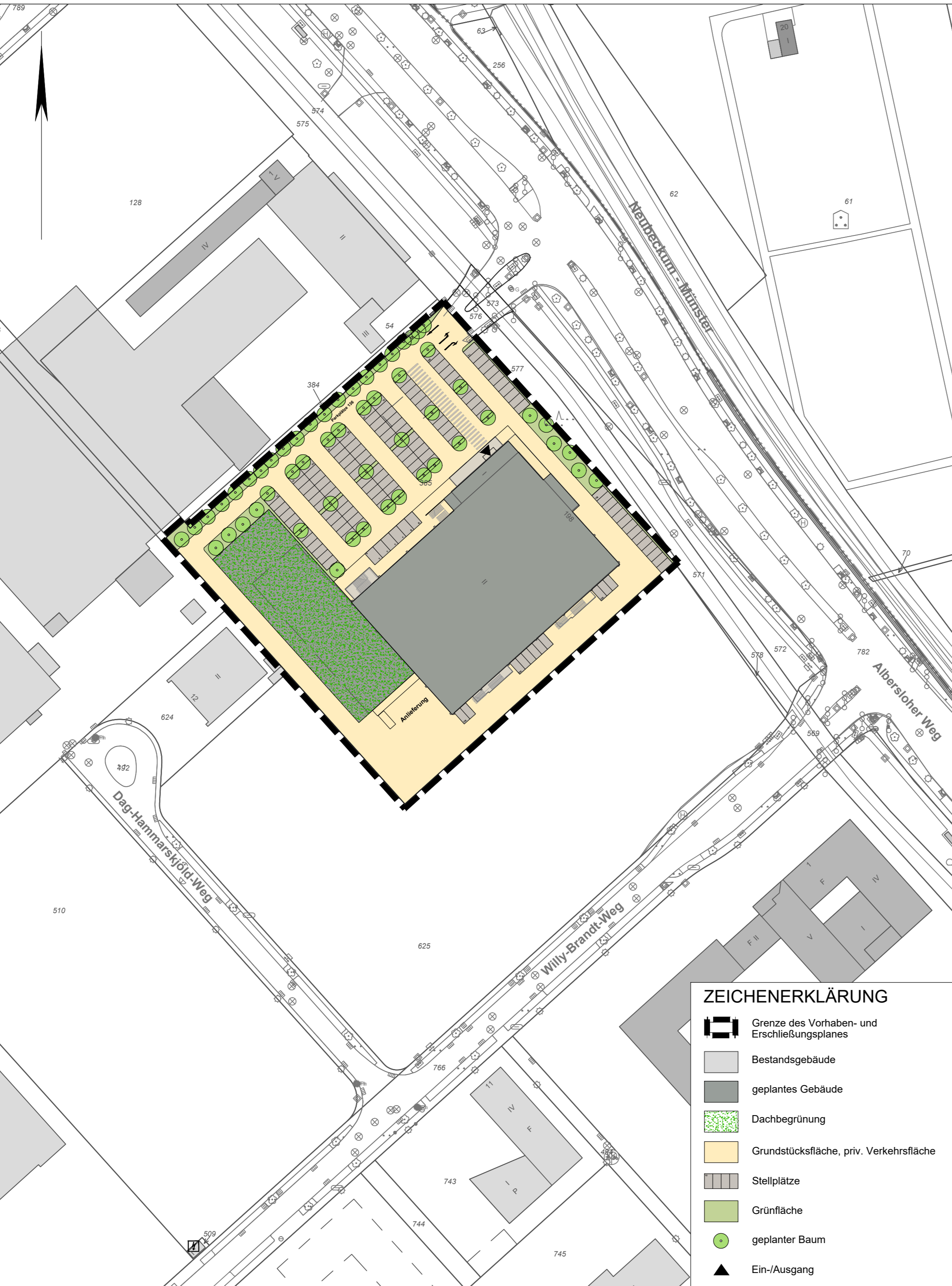
2.3 Bodendenkmale
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgebietliche Bodenfunde, Mauern, Einzelruine aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

2.4 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 Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung anzumelden.

2.5 Artenschutz
Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die Fassaden der betroffenen Gebäude geeignete Quartierplätze (Spalten, Löcher, Ritze) für Fledermäuse bieten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ein- und Ausflugskontrolle am Gebäude, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten. Nachgewiesene und potenzielle Verstecke sind vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu verschließen. Bei einer festgestellten Eignung der Fassade für Fledermäuse sind Quartierhilfen anzubieten. Die detaillierte Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.
Vor Baubeginn ist die Beschaffenheit der Dachoberfläche des Hauptgebäudes auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin zu überprüfen. Falls geeignete Lebensräume vorhanden sind, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.

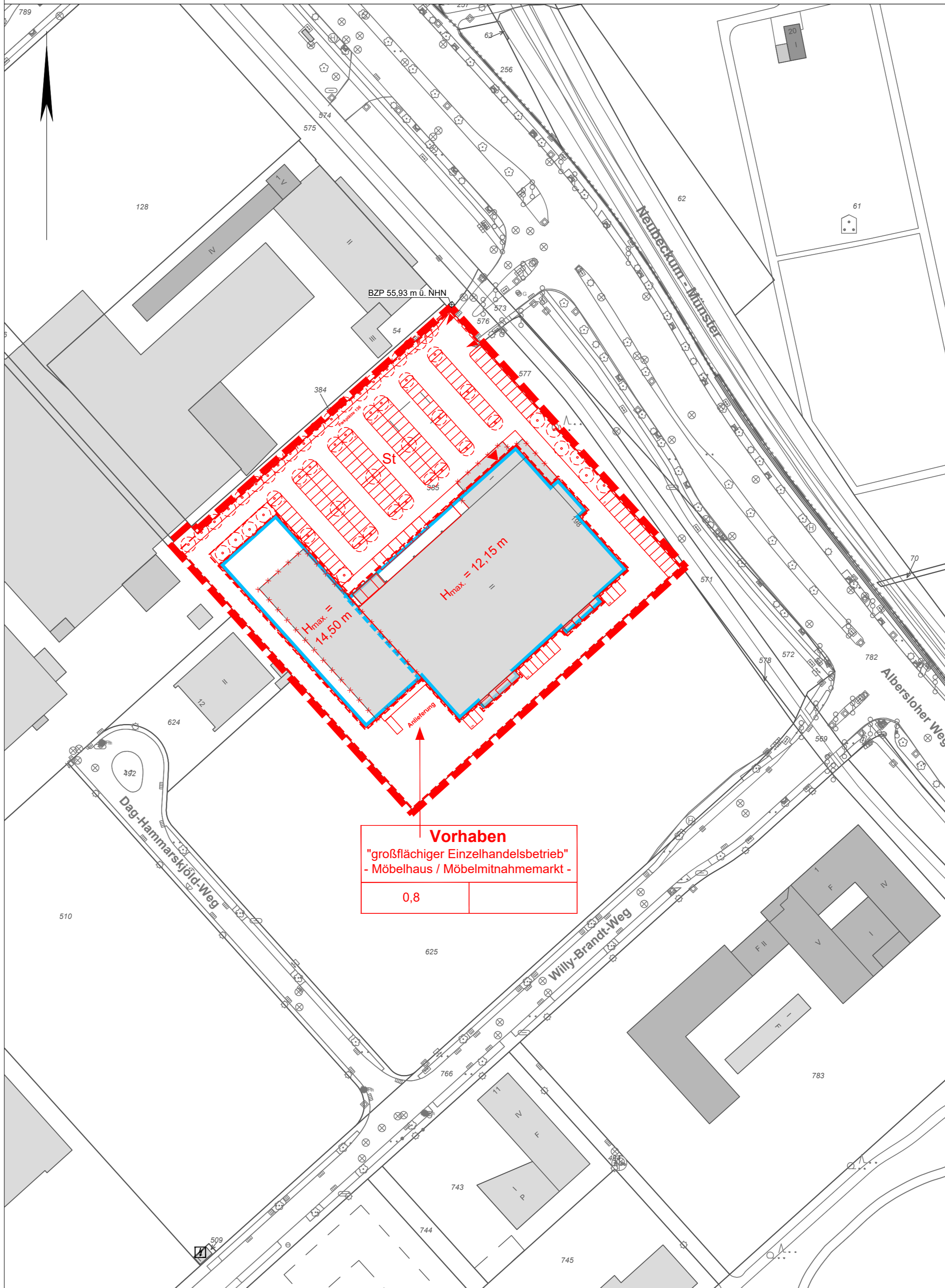
**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604
Loddenheide - Albersloher Weg 198**

M. 1 : 1.000



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 604
Loddenheide - Albersloher Weg 198**

M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 604

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Art der baulichen Nutzung: **Vorhaben** Möbelmarkt / Möbelnahmemarkt
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,8; H_{max} = 12,15 m; maximale Höhe baulicher Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche; Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: geplanter Baum (informeller Standort)
- Sonstige Festsetzungen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; Stellplatzanlage; Ein- und Ausfahrbereich
- Hinweisliche Darstellungen ohne Rechtscharakter: Einteilung Stellplatzanlage; Abriss Gebäude; Ein-/Ausgang

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
- Wirtschaftsgebäude
- 61,51 Kanaldeckelhöhe (Meter über Normalhöhennull) BZP 55,93 m ü. NN (Meter über Normalhöhennull) - Kanaldeckel

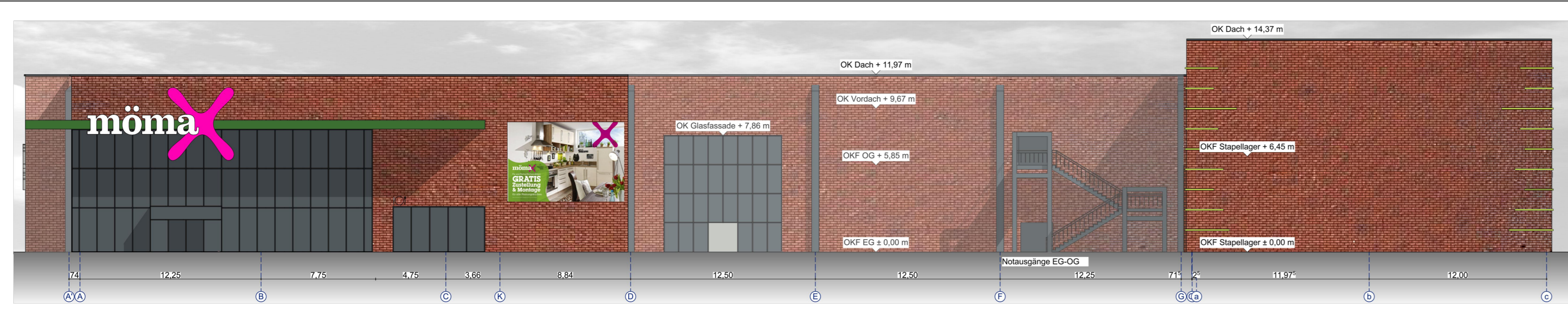
| | | |
|---|--|---|
| Vorhabenträger: Löwengrund Immobilien GmbH Mergentheimer Str. 59 97084 Würzburg | KPP Kleinpoppen-Projekte Villa Lindenhof Neuenhofer Str. 39 42657 Solingen | Architekt: Hüttenes GmbH Architekten Ruh-Reeder Haus Reichspräsidentenstraße 21 - 25 45470 Mülheim an der Ruhr |
|---|--|---|

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231/657 114-0

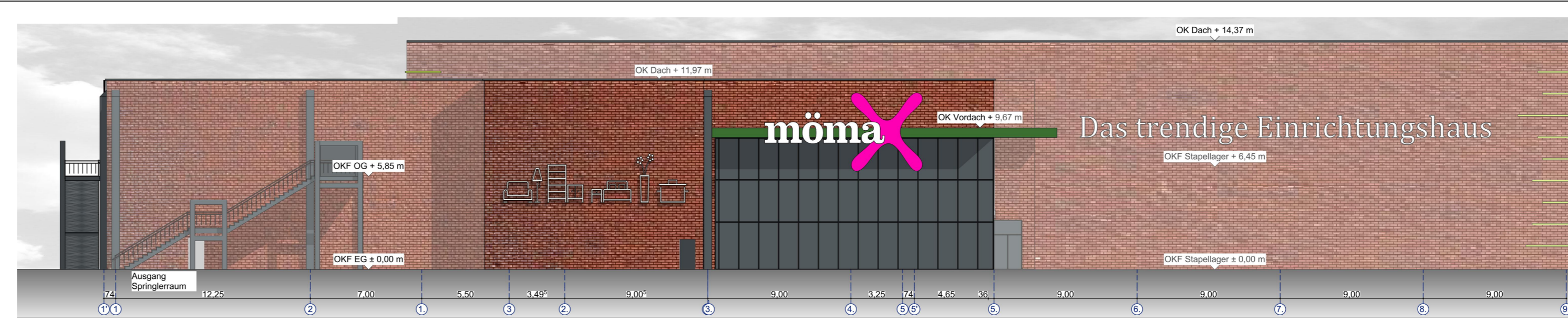
- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 987)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW, S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW, S. 219)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW, S. 218)

| | |
|---|--|
| Die Plangrundlage wurde am _____ aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird besichert. | Für die städtebauliche Planung. |
| Münster, _____ | Münster, _____ |
| Dipl.-Ing. Marienfeld Amtsleiter | Dipl.-Ing. Denstorf Stadtbaurat Dipl.-Ing. Festersen Amtsleiter |
| Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht. | Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegen. |
| Münster, _____ | Münster, _____ |
| Der Oberbürgermeister im Auftrag | 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 Satzung beschlossen worden. | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten. |
| Münster, _____ | Münster, _____ |
| Oberbürgermeister | Der Oberbürgermeister im Auftrag |
| Schriftführer | |

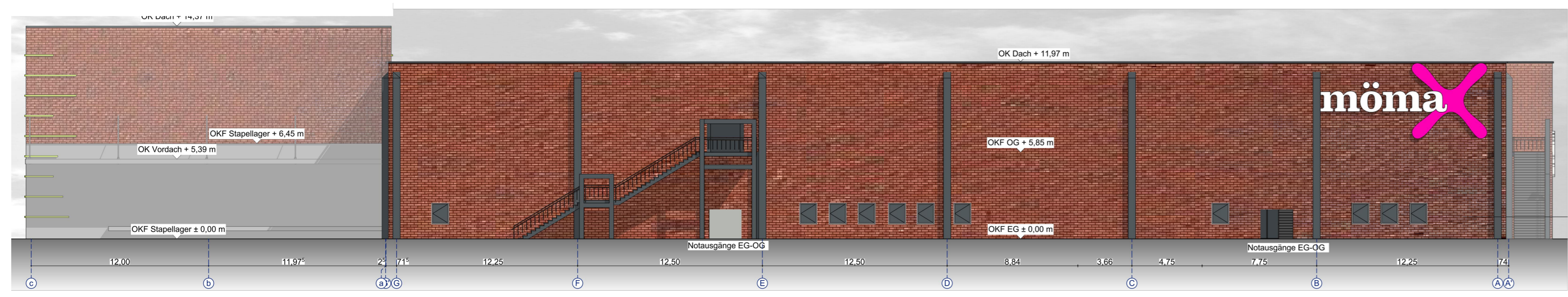
Ansichten M. 1 : 250



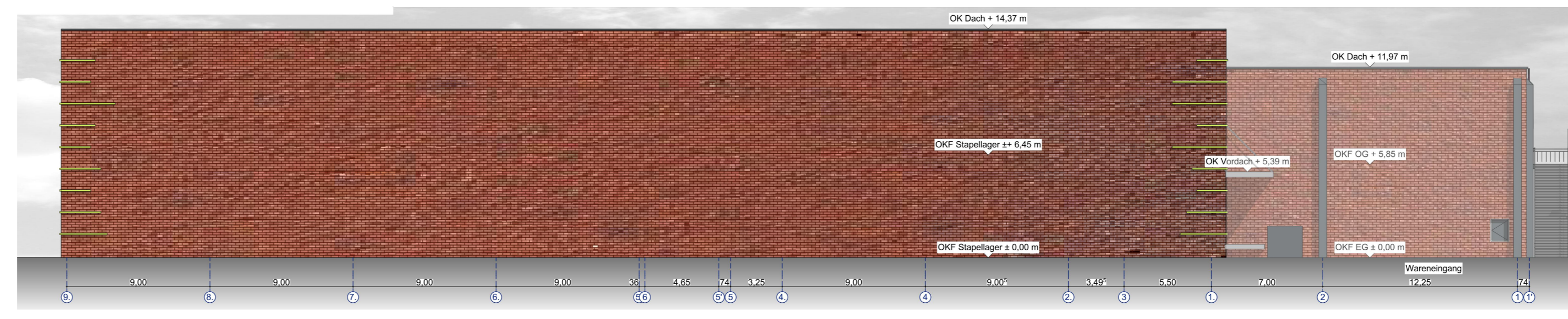
Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost

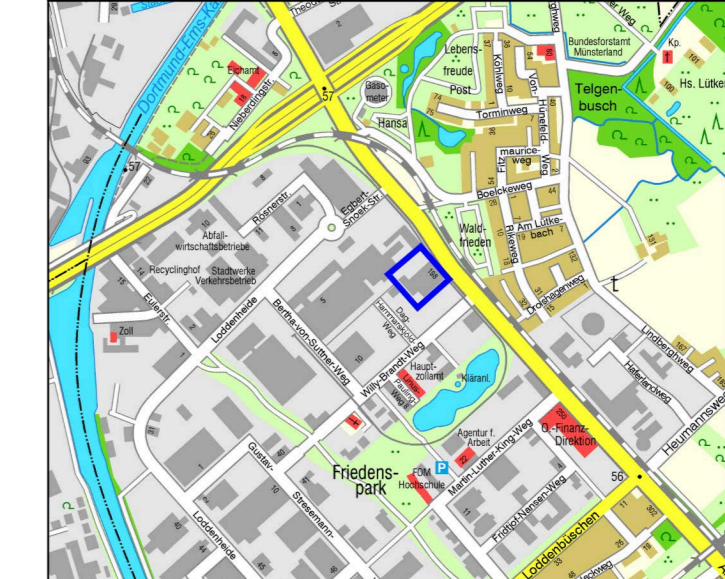


Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

Gemarkung: Münster
Flur: 123
Maßstab: M. 1 : 1.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 604

und Vorhaben- und Erschließungsplan
Loddenheide - Albersloher Weg 198

- Entwurf - (Zwischenstand)