

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 Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt.
- 1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf im WA 1 bei den Baukörpern B 1 bis B 5 eine Höhe von 72,74 m ü. NHN (Normalhöhenull); bei dem Baukörper MuM eine Höhe von 72,72 m ü. NHN sowie bei dem Baukörper im WA 2 eine Höhe von 72,78 m ü. NHN nicht überschreiten. (§ 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 1,50 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 dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wegeverbindungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- 1.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.7 Die Fläche GF AE ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.8 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 einem Regelaufbau mit einer Aufbauhöhe von mind. 60 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.9 Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung sind die Dachflächen mit Ausnahme der Dachterrassen und notwendigen Rettungswege mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.10 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).
- 1.11 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 Hinweise

- 2.1 Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin 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, Alberstorfer Weg 33, eingesehen werden.
- 2.3 Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archaische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) 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).
- 2.4 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.
- 2.5 Altlasten
Für den Planbereich sind Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.
- 2.6 Artenschutz
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Sind in den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen Spalten oder Höhlen vorhanden, um Quartiere von Fledermausarten zu beherbergen, sind die entsprechenden Bäume kurz vor der Fällung durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermaus hin zu kontrollieren.
Abbrucharbeiten können nur im Zeitraum vom 01.08.-15.11. eines Jahres und unter Aufsicht und Begleitung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist mittels Detektorerfassung die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abbruchzeitpunkt zu erfassen. Die Öffnung des Daches ist zunächst in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen vorzunehmen. Vorhandene Hohlräume dürfen nicht komprimiert werden.
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens 15 für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld des zum Umbau vorgesehenen Gebäudes (ca. 1 km Radius) fachgerecht zu errichten. Es sind für Wochenstüberverbände geeignete Großraumquartiere zu verwenden. Mindestens sechs der Quartierhilfen (zwei pro Standort) haben eine Eignung als Ganzjahresquartier aufzuweisen. Die Quartierhilfen sind zur Verbesserung der Funktionalität der Maßnahme auf drei Standorte mit jeweils fünf Quartierhilfen zu verteilen.



Baukörper 1



Baukörper 2



Baukörper 3



Baukörper 4



Baukörper 5



MuM

Bebauungsplan Nr. 375 - 2. Änd.

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Art der baulichen Nutzung
WA 1-2 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
B1 max. + Baukörperhöhen als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhenull
- Bauweise
o offene Bauweise
— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
B 1-5 Baukörper
MuM Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum
- Ver- und Entsorgung
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität
Fernwärme - BHKW
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bäume
Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
TGA Flächen für Tiefgaragen
Zu- und Abfahrt Tiefgarage
Mit Gehwegen G, Fahrrächten F, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

- Kennzeichnungen**
- — — — — Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
 - — — — — Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

- Hinweise**
- — — — — Flurstücksgrenze
 - — — — — Topografische Umrisslinie
 - — — — — Baum
 - — — — — Örtliche Gebäude
 - — — — — Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
 - — — — — Wirtschaftsgebäude
 - — — — — Abbruch Gebäude
 - — — — — Vermessungspunkt in Meter über NHN
o KD 72.45 Kanaldeckel in Meter über NHN

Planverfasser: **WP/WoltersPartner**
Städtebaulicher Vertrag
Dorper Straße 15 • D-48163 Coesfeld
Telefon 0221 368 0 • Fax: 0221 368 300
info@wp-wolterspartner.de

Vorhabenträger: Wohn + Stadtbau
Steinfurter Straße 60
48149 Münster

Bauliche Gestaltung: Wienske Architekten **PartGmbB**
Wallgäßchen 4
01097 Dresden

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1725)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2185)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 2185, Ber. S. 3034)

Die Plangrundlage wurde im März 2020 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.
Münster, _____

Für die städtebauliche Planung,
Münster, _____

Dipl.-Ing. Marienleid
Stadtbaurätin
Münster, _____

Dipl.-Ing. Derostoff
Stadtbaurätin
Dipl.-Ing. Festersen
Amsteiler
Münster, _____

Der Rat der Stadt Münster hat am **24.06.2020** gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufhebung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **12** vom **03.07.2020** bekannt gemacht.
Münster, _____
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Brinkheiter

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ öffentlich ausliegen.
Münster, _____
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Brinkheiter

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. §§ 12 und 13a und § 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Sitzung beschlossen worden.
Münster, _____
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Brinkheiter

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.
Münster, _____
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Brinkheiter

Gemarkung: Münster
Flur: 60
Maßstab: 1 : 500 (Planzeichnung)
Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500
Anlagen M 1:500

Bebauungsplan Nr. 375
Vorhabenbezogene 2. Änderung
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Gievenbeck - Topphöhe
Hensenstraße/ Gescherweg/
Rüschhausweg



Entwurf 11.01.2021