

Bebauungsplan Nr. 609

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des Vorhabengrundstückes und des Vorhaben- und Erschließungsbereiches (Vorhabenbereich)
- Zeichnerische Festsetzung in zwei Ebenen (siehe Planzeichnung für Ebene 1 und Nebenzeichnung 2 für Ebene 2)

Art der baulichen Nutzung

- Mi Mischgebiet
- Vorhabenbereich Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1.)
- Teilbereiche zusätzlicher Nutzungen im Vorhabenbereich (siehe textliche Festsetzungen 1.1.1. bis 1.1.5.)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlage als Mindestmaß
- Mindestdurchgangshöhe / Lichte Höhe als Mindestmaß (siehe textliche Festsetzungen 1.6.5.)

Bauweise

- geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze in den Obergeschossen / Geschossabgrenzung

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Erhöhter Gebäudelast (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Tiefgarage
- Fläche für Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt
- Fläche für Anlieferzone

Verkehr

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu besetzende Flächen
- Mit Getrechten G und/oder Radrechten R und/oder Leitungsrechten L zugunsten des Erschließungsleiters / der Ver- und Entloerger E und/oder der Öffentlichkeit O zu besetzende Fläche

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

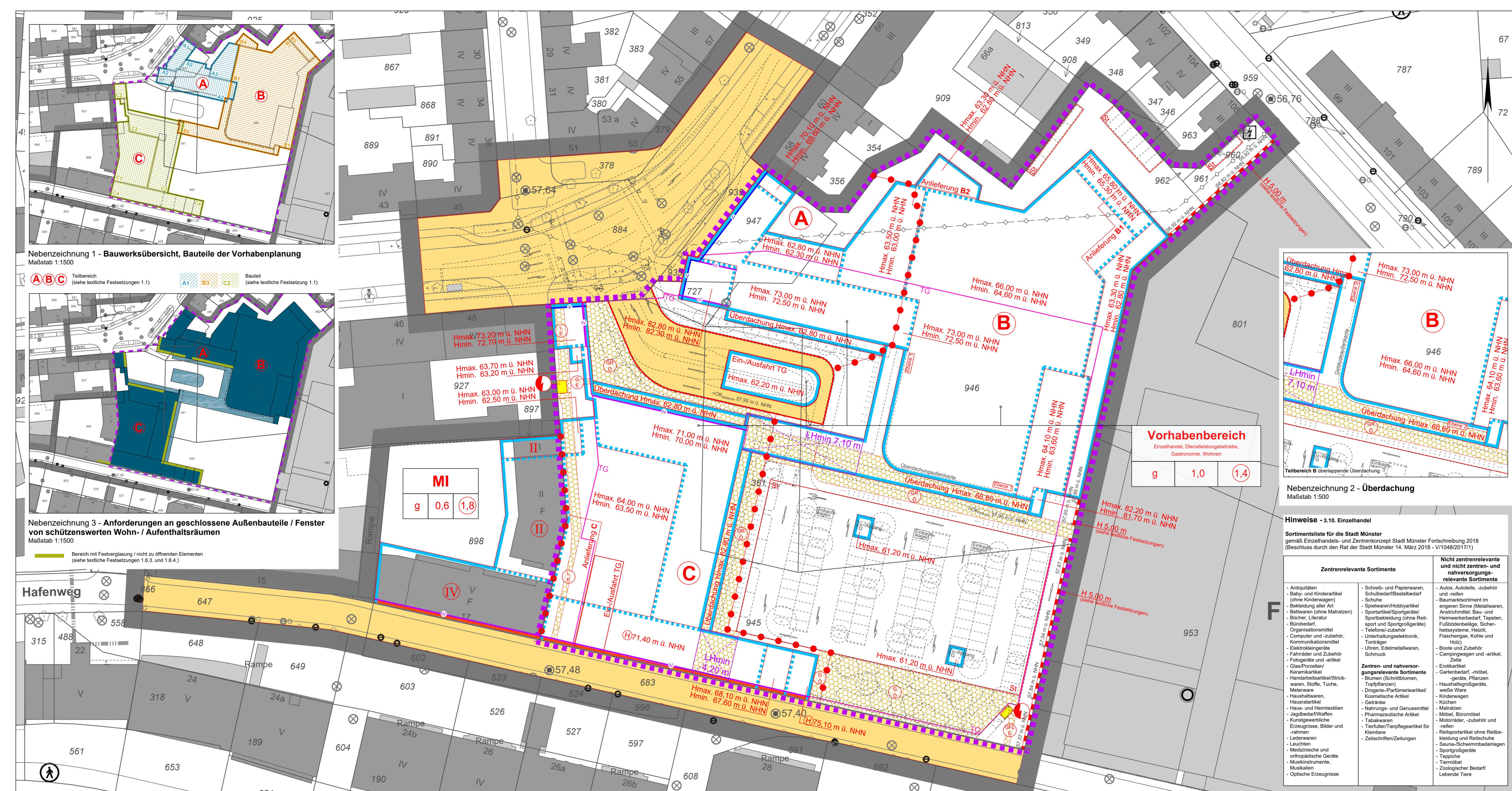
- maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB(A) / Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)
- maßgeblicher Außenlärmpegel 75 dB(A) / Lärmpegelbereich V (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)
- Lärmschutzwand mit Höhenabzug (siehe textliche Festsetzungen 1.6.5.)

Hinweise

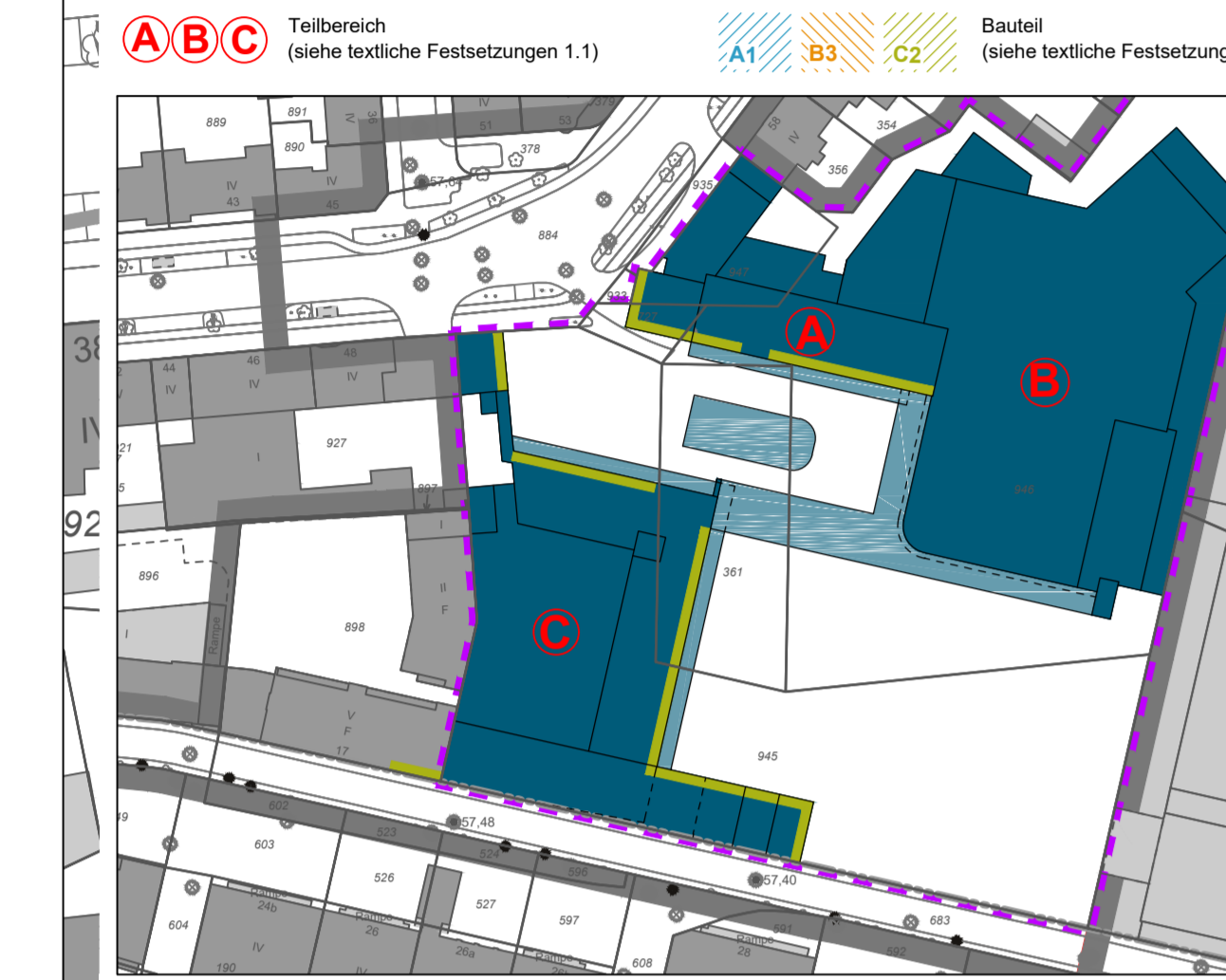
- Vorgeschlagene Baumplanung
- Nulppunkt / Oberkante Gelände / Oberkante Festigungsabgrenzung / Oberkante Festigungsabgrenzung des Vorhabenbereichs
- Höhenlage Anlieferzone B
- Vorgeschlagene Baumplanung
- Nulppunkt / Oberkante Gelände / Oberkante Festigungsabgrenzung / Oberkante Festigungsabgrenzung des Vorhabenbereichs
- Höhenlage Anlieferzone B

Bestandsangaben

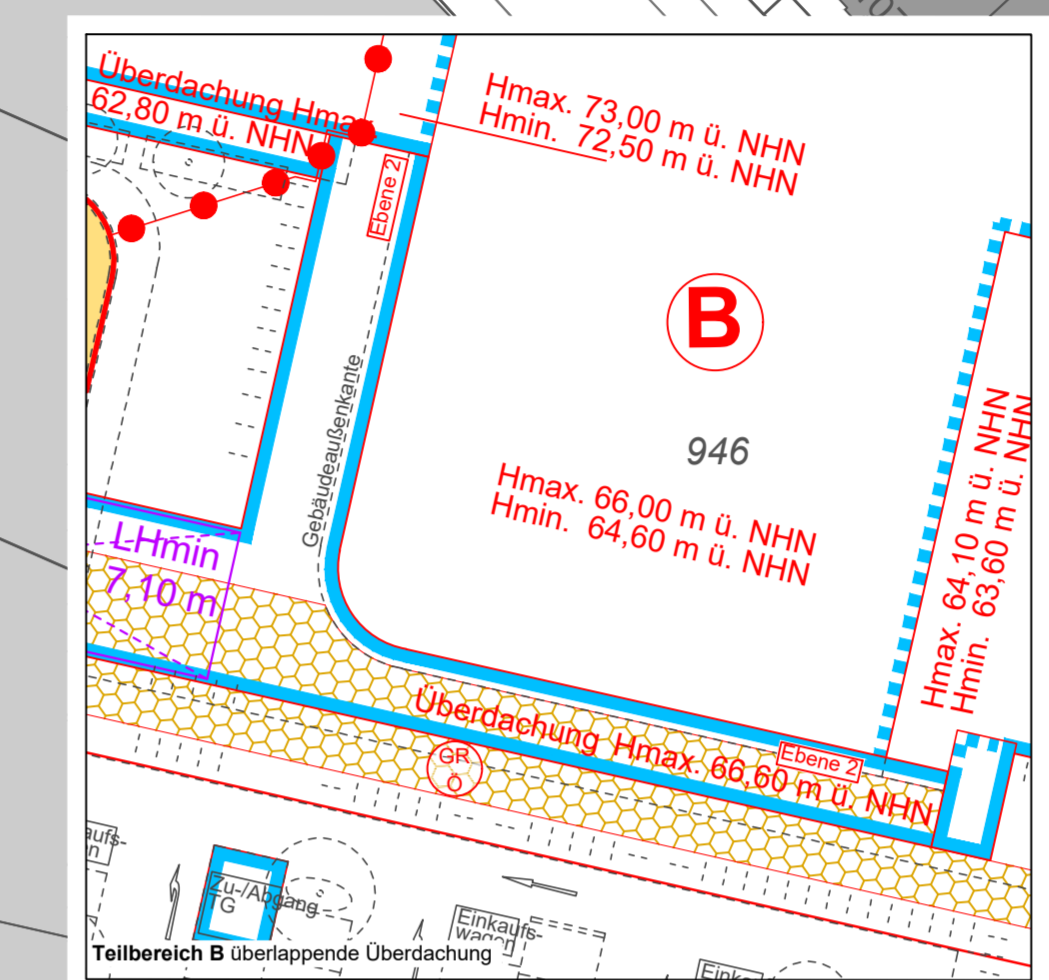
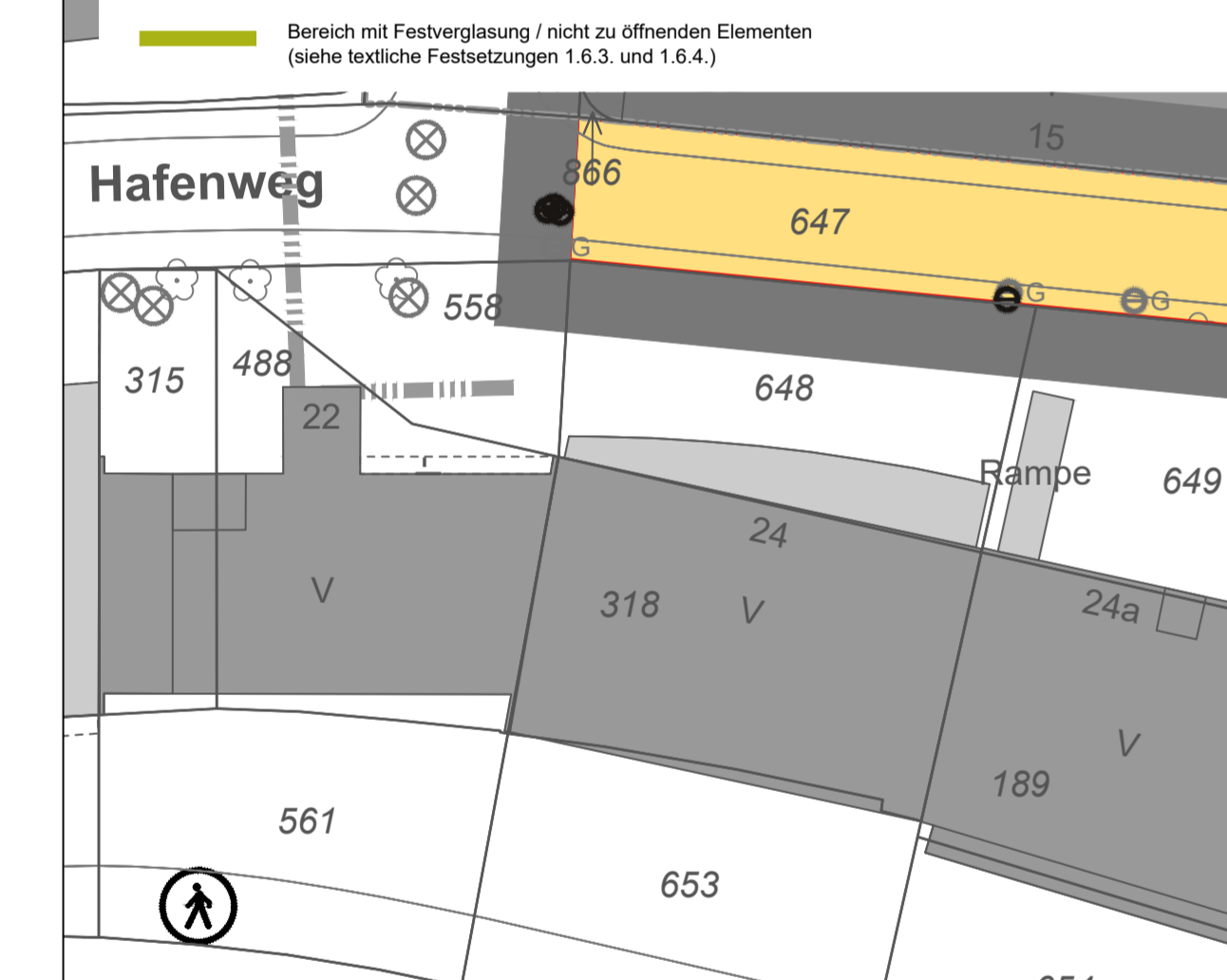
- Fluggrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Unstimmigkeit
- Baum
- Gebäude der Hauptnutzung (hier mit Hausnummer, Geschosszahl und Dachform (F-Fachdach, P-Prüfstand))
- Nebenanlagen / Gewerbetätigen
- sonstige bauliche Anlagen
- Kanaldeckelhöhe (in Meter über Normalhöhennull)
- Anteilige Ver- / Entsorgung (Lampenschluss-Schleifer)
- Regenwasserkanal, unterirdisch



Nebenzeichnung 1 - Bauwerksübersicht, Bauteile der Vorhabenplanung
Maßstab 1:1500



Nebenzeichnung 3 - Anforderungen an geschlossene Außenbauteile / Fenster von schützenswerten Wohn- / Aufenthaltsräumen
Maßstab 1:1500



Nebenzeichnung 2 - Überdachung
Maßstab 1:500

Hinweise - 3.10. Einzelhandel

Sortimentsliste für die Stadt Münster
Beschluss durch den Rat der Stadt Münster 14. März 2018 - V/10408/2017/1

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevant- und nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> Aniqlitäten Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen) Bekleidung aller Art Betten (ohne Matratzen) Bücher, Literatur Bürobedarf Organisationsmittel Computer und -zubehör Kommunikationsmittel Elektronikgeräte Fahrräder und Zubehör Fotografie und -artikel Glasporzellan Keramikkunstik Handarbeitartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Melierware Haushaltwaren Haus- und Gartentextilien Jugendbücher/Waffen Kleider- und Bekleidungsartikel Erzeugnisse, Bilder und -rahmen Lederwaren Leuchten Medizinische Geräte Musikinstrumente Musikalien Optische Erzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen Baumarkt Baumarktsortiment im engeren Sinne (Metallwaren, Klempnerbedarf, Bau- und Heimwerkbedarf, Tapeten, Fußbodenbeläge, Sicherheitszubehör, Heizöl, Fliesen, Kacheln, Kleben) Boote und Zubehör Camperwagen und -artikel Elektroartikel Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen Haushaltungsgeräte, weiße Ware Kinderwagen Küchen Matratzen Möbel, Büromöbel Motorräder, -zubehör und -reifen Reifenartikel ohne Reifen Kleidung und Reiseliche Sauna-/Schwimmbadgeräten Sportartikel Teppiche Tierbedarf Zoologischer Bedarf Lebende Tiere

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB und § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Vorhaben, Teilbereich A: In dem mit A gekennzeichneten Teilbereich sind

- a) im Erdgeschoss ausschließlich ein Drogeriefachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 550 m², eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche für Drogerie-/Parfümerieartikel und Kosmetische Artikel von maximal 50 m² sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- b) im 1. Obergeschoss ausschließlich Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- c) im 2. bis 4. Obergeschoss ausschließlich Dienstleistungsbetriebe und / oder Wohnnutzungen zulässig.
- d) ab dem 5. bis 6. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

1.1.2. Vorhaben, Teilbereich B: In dem mit B gekennzeichneten Teilbereich ist ausschließlich ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.950 m² (inklusive Konzeptionsfläche) zulässig. Nahrungs- und Genussmittel und Getränke dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 550 m² zulässig sein. Sonstige zentrenrelevante und zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 550 m² zulässig sein, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Drogerie-/Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel: maximal 120 m² VK
- Bekleidung aller Art: maximal 300 m² VK
- Schuhe, Lederwaren: maximal 200 m² VK
- alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente: maximal 90 m² VK

1.1.3. Vorhaben, Teilbereich C: In dem mit C gekennzeichneten Teilbereich sind

- a) im Erdgeschoss ausschließlich ein Lebensmittelgeschäft mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 900 m² sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Im Lebensmittelgeschäft dürfen Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auf einer maximalen Verkaufsfläche von 720 m² zulässig sein. Sonstige zentrenrelevante sowie zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen als Nebenort und / oder Aktionsware bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 160 m² zulässig werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:
- Drogerie-/Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel: maximal 50 m² VK
- Bekleidung aller Art: maximal 50 m² VK
- Schuhe, Lederwaren: maximal 50 m² VK
- alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente: maximal 30 m² VK

1.1.4. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ein Zurückziehen des Gebäudes oder von Gebäudeteilen von dem Hafenerweg festgesetzten Baulinies um bis zu 4,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNBV).

1.1.5. Soweit nach vorstehenden textlichen Festsetzungen 1.1.1. und 1.1.3. Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, sind damit Geschäfte, Büros und Verwaltungsstellen, Anlagen für Kultur-, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind damit Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe, Sportbetriebe, Spielbetriebe, Wettkampfbetriebe aller Art (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Im Vorhabenbereich ist für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche die Fläche des Vorhabenbereiches abzüglich der im Vorhabenbereich festgesetzten Straßenverkehrsfläche maßgebend (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2.2. Im Vorhabenbereich ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe (H_{max}), Mindesthöhe (H_{min}) und zwingende Höhe (H) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) sowie als Mindestdurchgangshöhe (L) in Metern über Bezugspunkt festgesetzt. Als Höhe der baulichen Anlage gilt die höchste Punkt der Attika / die Oberkante der aufsteigenden Außenwand / der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als Mindestdurchgangshöhe gilt die lichte Höhe zwischen dem Bezugspunkt und der Unterkante des jeweiligen Gebäudes.

1.2.3. Als Bezugspunkt der festgesetzten Mindestdurchgangshöhe (L_{min}) ist die mit einer Höhe von 57,95 m ü. NN definierte Nullpunkt als Oberkante Gelände / Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Vorhabenplanung anzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNBV).

1.2.4. Im Vorhabenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe bzw. zwingenden baulicher Anlagen für technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig, sofern diese ein mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Für aufgeständerte Solaranlagen bis 1,00 m Höhe genügt ein Abstand zur Außenwand von 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNBV).

1.2.5. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. In Teilbereich C des Vorhabens können Gebäudeteile im Erdgeschoss des Bauteils C4 (vgl. Nebenzeichnung 1) über eine Länge von bis zu 30,25 m und bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m von der Baulinie zurückziehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zum Hafenerweg sowie der mit einer Mindestfahrspurhöhe von 2,20 m festgesetzte Durchgang im Erdgeschoss dieses Gebäudes sind von der Baulinie festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNBV).

1.3.2. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ein Zurückziehen des Gebäudes oder von Gebäudeteilen von dem Hafenerweg festgesetzten Baulinies um bis zu 4,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNBV).

1.3.3. In dem auf den Baugeländen / Baulinien festgesetzten Lärmpegelbereich gehen auch für zurückversetzte, von der Baugrenze / Baulinie abgesetzte Fassaden, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° zur Baugrenze / Baulinie entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 14 BauNBV in Form von Fahrradstellplätzen, Einkaufswagen-Überschreitungen, Ladestationen für Elektro-Kfz und/oder Pedelecs, Stände, der Veranbarung des Vorhabenbereiches des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. der Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, Solaranlagen, Standorte für Abfallbehälter und fernmeldeelektronische Nebenanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.3.5. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der Gebäudeteile innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig, auf den Flächen sind ausschließlich nicht überdeckte, ebenerdige Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNBV).

1.3.6. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TG) zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind hierbei ausschließlich in den dafür zugehörigen festgesetzten Bereichen anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNBV).

1.3.7. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.3.8. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.3.9. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.3.10. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

1.4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 14 BauNBV in Form von Fahrradstellplätzen, Einkaufswagen-Überschreitungen, Ladestationen für Elektro-Kfz und/oder Pedelecs, Stände, der Veranbarung des Vorhabenbereiches des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. der Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, Solaranlagen, Standorte für Abfallbehälter und fernmeldeelektronische Nebenanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.4.2. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.4.3. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.4.4. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.4.5. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.5. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.5.1. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.5.2. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.5.3. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.5.4. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

1.5.5. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugelände ist die Errichtung von Stützpunkten oberhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und die Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt abt Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 2, 3 BauNBV).

Gemarkung: Münster
Flur: 147, 148
Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 609
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Hansaring / Schillerstraße /
Hafenerweg

- Entwurf -

stadraum Architektengruppe CMD Stand: 26.01.2021