

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind drei Baukörper für Wohnung mit ergänzenden sozialen Nutzungen zulässig.

- In Baukörper 1 sind
 - im Erdgeschoss ein Gemeindezentrum und gesundheitliche Dienstleistungen (bspw. Physiotherapie) und eine Apotheke mit einer Nutzfläche von max. 180 m²,
 - im ersten Geschoss gesundheitliche Dienstleistungen (z.B. Praxen),
 - im zweiten und dritten Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.

- In Baukörper 2 sind
 - im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung, soziale Dienste, Wohnnutzung und
 - im ersten Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.

- In Baukörper 3 ist
 - im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen Wohnnutzung zulässig.

1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenull festgesetzt.

1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf bei Baukörper B 1 eine Höhe von 80,80 m ü. NHN (Normalhöhenull) und bei den Baukörpern B 2 und B 3 eine Höhe von 80,50 m ü. NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist
 - für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2 m,
 - für bauliche Anlagen für Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1 m

ausnahmsweise zulässig, soweit sie mindestens 1 m von der Fassadenaufkante zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Im Plangebiet ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.6 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

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

1.8 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 (Wohnungen, Büroräume und ähnliches), passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An den gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung ist das folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (erf. R_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten:

erf.R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches (LPB II)
Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_z zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspiegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

1.9 Flachdächer sind vollflächig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.10 Im Plangebiet sind acht einheimische und standortgerechte großkronige Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Rotbuche, Linde) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist mit gleichartigem standortgerechtem großkronigem Laubbäum der gleichen Mindestpflanzqualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.11 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

1.12 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einem roten Steinmaterial einheitlich zu verbinden.

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

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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.
Ausleger dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten, ihre Oberkante darf die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.
Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Durchführungvertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungvertrag gemäß § 12 BauGB).

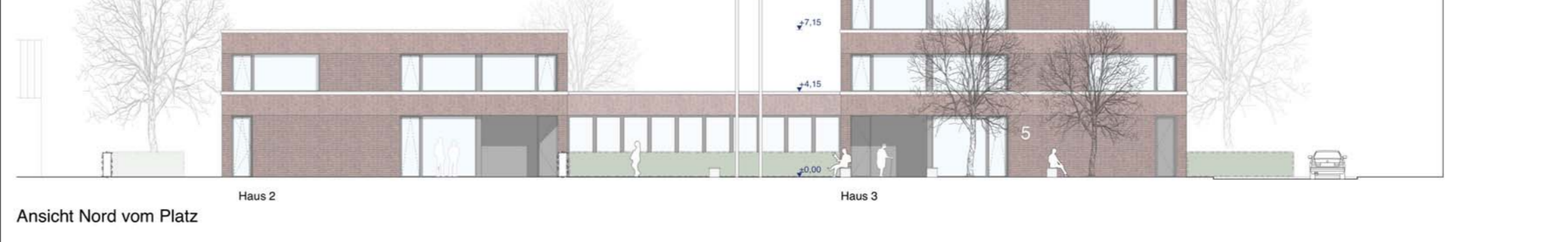
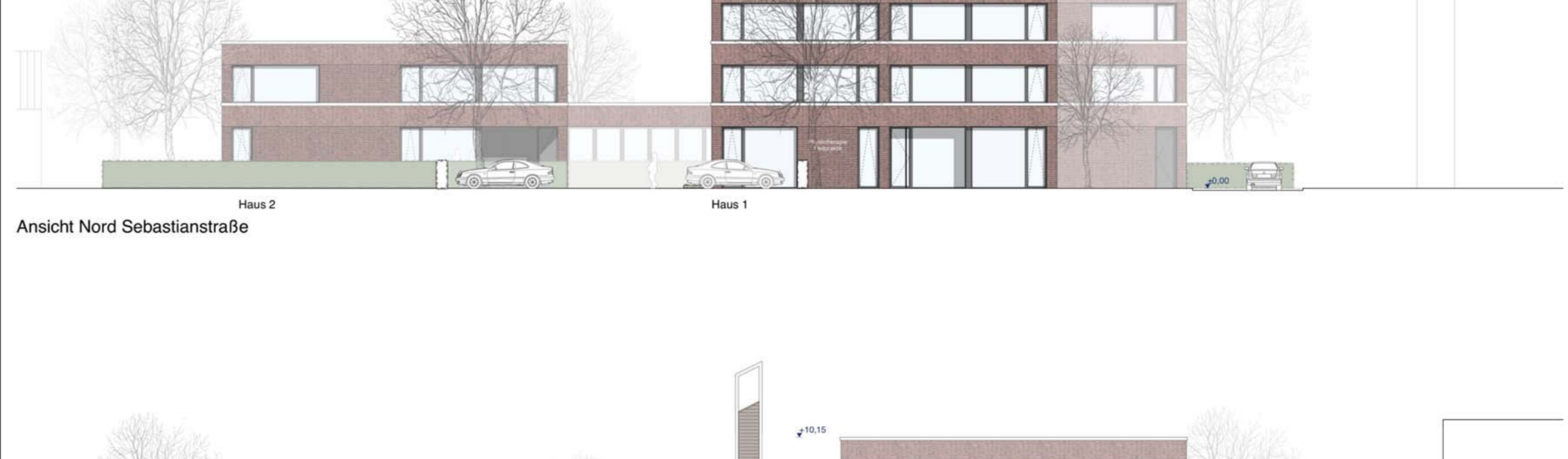
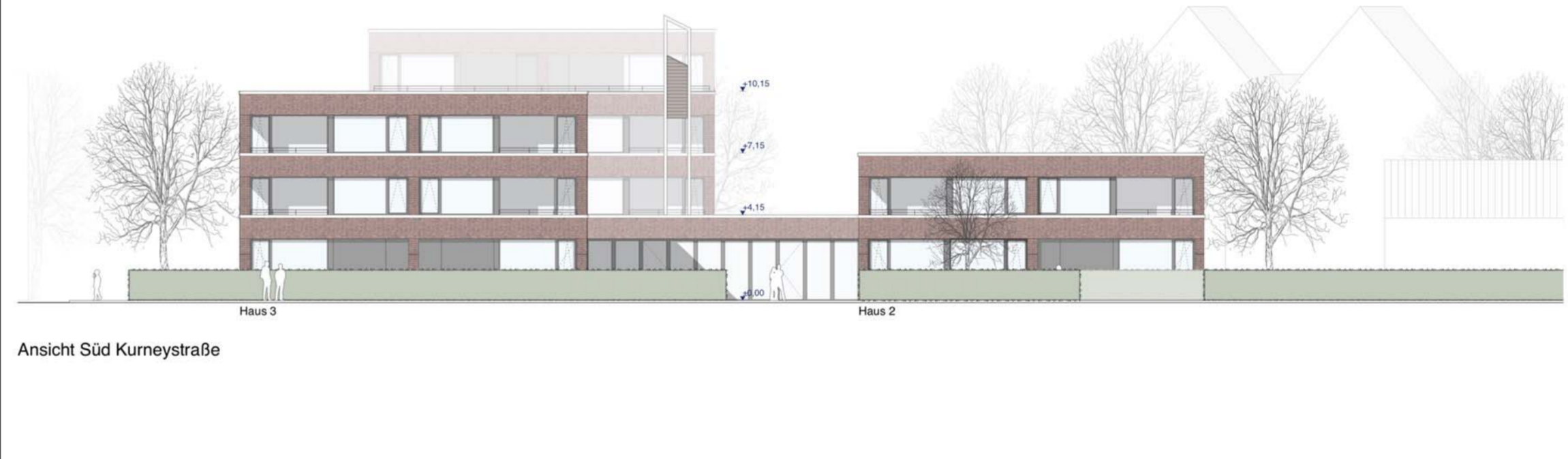
3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen 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, Sentruper 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 Veränderungen 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 keine 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 Gehölzentrnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Bei Abbrucharbeiten ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigungsplanung / im Anzeigeverfahren – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – ganzjährig eine Abbruchbegehung durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich.



Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BH max. = Gebäudehöhen als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhenull

Bauweise
Ü offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
Baukörper
Verkehr
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
St Flächen für Stellplätze
FSI Flächen für Fahrradstellplätze
Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Ü Lärmpegelbereich I nach DIN 4109
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie
Baum
Wohngebäude (hier mit Geschosshöhe und Hausnummer)
Wirtschaftsgebäude
Höhe in Meter über Normalhöhenull (NHN)

Planverfasser: WP/WoITersPartner
Bauliche Gestaltung: Peter Bastian
Architekten BDA
Hafenweg 24
48155 Münster

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. 1728)
• 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 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1166)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 662), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Die Plangrundlage wurde März 2021 aus dem Amtlichen Lageerschuldbasissystem (LAKS) genehmigt. Die Richtigkeit wird bescheinigt.
Münster, _____

Dipl.-Ing. Marienfeld
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß § 2 (1) i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsstab der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.
Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag
Brikkheiser

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsstab der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.
Münster, _____

Oberbürgermeister Schriftführer
Brikkheiser

Gemarkung: Nienberge
Flur: 10
Maßstab: 1 : 500 (Planzeichnung)
Vorhaben- und Erschließungsplan M 1-500
Ärztchen M 1-250



Bebauungsplan Nr. 227
Vorhabenbezogene 4. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan
Nienberge - Ortskern im Bereich des evangelischen Gemeindezentrums