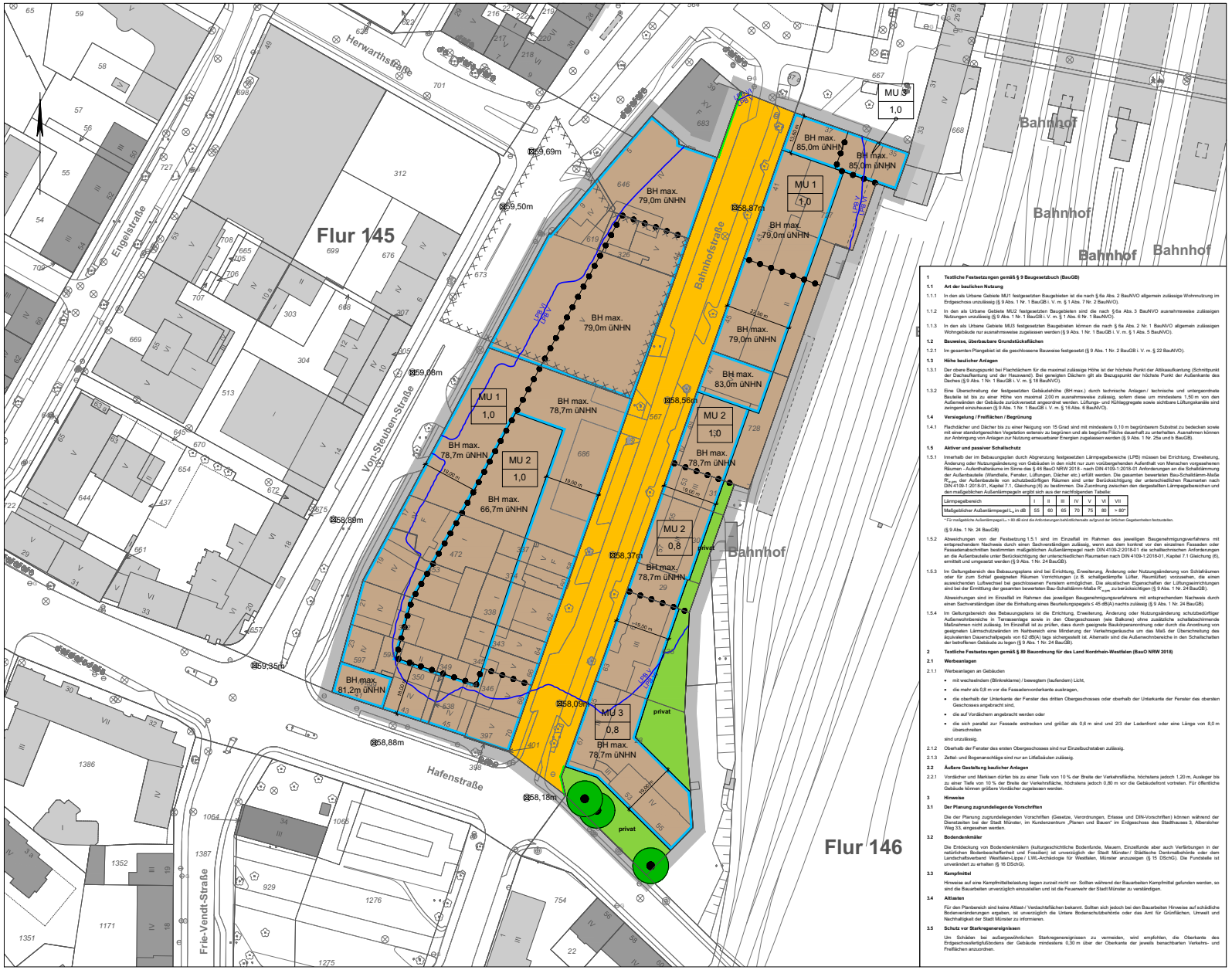

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als Urbane Gebiete MU1 festgesetzten Baugebieten ist die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 In den als Urbane Gebiete MU2 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 In den als Urbane Gebiete MU3 festgesetzten Baugebieten können die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1 Im gesamten Plangebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern für die maximal zulässige Höhe ist der höchste Punkt der Attikaaufkantung (Schnittpunkt der Dachaufkantung und der Hauswand). Bei geneigten Dächern gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der Außenkante des Daches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).

1.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (BH max.) durch technische Anlagen / technische und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese um mindestens 1,50 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt eingerordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.4.1 Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.5 Aktiver und passiver Schallschutz

1.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018 - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	55	60	65	70	75	80	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen gebäudetechnisch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.2 Abweichungen von der Festsetzung 1.5.1 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels < 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Schlafräumen oder für zum Schlaf geeigneten Räumen Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels < 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzanlagen im Nahbereich eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden

- mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
- die mehr als 0,8 m vor die Fassadenvorderkante ausragen,
- die oberhalb der Unterkante der Fenster des dritten Obergeschosses oder oberhalb der Unterkante der Fenster des obersten Geschosses angebracht sind,
- die auf Vordächern angebracht werden oder
- die sich parallel zur Fassade erstrecken und größer als 0,8 m sind und 2/3 der Ladenfront oder eine Länge von 8,0 m überschreiten

sind unzulässig.

2.1.2 Oberhalb der Fenster des ersten Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

2.1.3 Zelten- und Bogenanschläge sind nur an Litfaßsäulen zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.2.1 Vordächer und Markisen dürfen bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 1,20 m, Ausleger bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Für öffentliche Gebäude können größere Vordächer zugelassen werden.

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 Bodendenkmäler

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).

3.3 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.

3.4 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

3.5 Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen.

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 597

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung: MU Urbane Gebiete
- Maß der baulichen Nutzung: 1,0 Grundflächenzahl; BH max. 79,0m üNHN Bauhöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull
- Bauweise: Baugrenze
- Verkehr: Straßenbegrenzungslinie; Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen: privat private Grünfläche
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Bäume
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen: LPB V Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (siehe ergänzende textliche Festsetzung 1.5.1)
- Kennzeichnungen: Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
- Sonstige Festsetzungen: Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung; 65,23m Bezughöhe (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016)

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **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 1. Dezember 2020 (GV.NRW. S. 1109)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW. S. 916)

Die Plangrundlage wurde am 14.07.2021 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) gewerkt. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Merienfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Dembroff
Stadtbaurat

Münster, _____

Dipl.-Ing. Festersen
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 14.03.2018 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 6 vom 20.03.2018 bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Brinkhoetker

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ offengelegen.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Brinkhoetker

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.

Münster, _____

Oberbürgermeister | Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ___ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Brinkhoetker

Gemarkung: Münster
Flur: 145, 146
Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 597

Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße

© Stadt Münster

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0547/2021