STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 611:
Westlich Albersloher Weg /
Nördlich Willy-Brandt-Weg

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0588/2021

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen geringfügig überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Bauweise, Baulinie

1.2.1 Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50,00 m Länge zulässig, wobei die erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Die festgesetzte Baulinie ist in allen Vollgeschossen einzuhalten (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Gebäudeteile in geringfügigem Umfang von der Baulinie zurückspringen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

1.3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) als höchster Punkt der Oberkante Attika des Flachdachs definiert (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3.2 Die maximal zulässige Geschosszahl von VI kann bei Parkhäusern ausnahmsweise überschritten werden, sofern die maximal zulässige Bauhöhe nicht überschritten wird und das Parkhaus nicht das höchste Gebäude im Plangebiet darstellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhe ist ausnahmsweise für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und den zugehörigen Aufzuganlagen müssen diese Anlagen und Bauteile mindestens 2,00 m von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen, ruhender Verkehr, Zu- und Abfahrtsverbot

1.4.1 Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 i. V. m. § 14 BauNVO).

1.4.2 Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt kann zum Albersloher Weg hin ausnahmsweise durch eine Notausfahrt unterbrochen werden, sofern

- eine maximale Breite von 3,50 m nicht überschritten wird,
- ein Abstand von mindestens 30,00 m zur Haltelinie der nächstgelegenen Lichtsignalanlage eingehalten wird sowie
- eine dauerhafte Befahrbarkeit und insbesondere eine Befahrbarkeit durch die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden kann

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.5 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.5.1 Flachdächer sind vollflächig fachgerecht mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Ausnahmen sind für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile zulässig, sofern sichergestellt ist, dass zumindest 70 % der Dachflächen begrünt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.5.2 Zusammenhängende Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 30 m² sind zu 100 % und Außenwände von Parkhäusern sind zu mindestens 50 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Dies gilt nicht für Außenwandflächen von sicherheitsrelevanten Nutzungsbereichen der Polizei, die vom öffentlichen Raum aus zugänglich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.3 Grundstücksbereiche, die nicht befahrbar sein müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Grundstücksbereiche, die nicht dauerhaft befahrbar sein müssen, wie beispielsweise Notausfahrten, Feuerwehrzufahrten etc. sind mit Rasengittersteinen anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.5.4 Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen / Baulinien) sind vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen) zu begrünen, mit standortgerechten Laubgehölzen locker zu überstellen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Davon ausgenommen sind Flächen, die zur Erschließung erforderlich sind (Geh- und Fahrflächen, erforderliche Stellplätze, Müllstandplätze). Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z. B. Schotter, Kies, Split o. ä.) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

1.5.5 Es sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche vollflächig dauerhaft zu begrünen. Die begrünten Vorgartenflächen werden auf diese Flächen angerechnet. Pro 100 m² Begrünung ist ein Hochstamm einer mindestens mittelkronigen, standortgerechten Laubbaumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Ausnahmsweise können schmalkronige, standortgerechte Laubbaumarten gepflanzt werden, sofern die jeweils zur Verfügung stehende Pflanzfläche eine Breite von 3,00 m hat oder diese unterschreitet. Für die Pflanzflächen gilt ein Mindestmaß von 6,0 m² (2 x 3 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.6 Offene, ebenerdige Stellplätze sind, sofern technisch und aus Umweltschutzgründen nicht anders erforderlich, mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5.7 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Laubbaumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6,0 m² (2 x 3 m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Ausnahmsweise darf ein abweichender Standort innerhalb des Plangebiets zur Bepflanzung umgesetzt werden, sofern erforderliche Rangierflächen oder eine darunterliegende Tiefgarage dies erfordern.

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, die 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2 Abweichungen von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3 Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebiets sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. 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).

1.6.4 Räume, die nur über zu öffnende Fenster an Fassaden eines Gebäudes verfügen, die einen Beurteilungspegel in der Nacht nach TA Lärm, 1998 von über 50 dB(A) aufweisen, dürfen nicht als Schlafräume genutzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die potenziell hiervon betroffenen Bereiche des Plangebiets sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.6.5 Abweichungen von den Festsetzungen 1.6.3 und 1.6.4 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1 Die Gebäudefassaden sind überwiegend in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Materialkombinationen mit Putz, Naturstein, Stahl und Glas sind zulässig.

2.1.2 Bei den Gebäudefassaden mit Ausrichtung auf den Albersloher Weg müssen mindestens 30 % der Fassadenfläche durch Wandöffnungen gegliedert werden.

2.2 Werbeanlagen

Als Anlagen der Außenwerbung sind zulässig

- bis zu fünf Fahnenmasten mit maximal 7,50 m Höhe
- eine Stele bzw. ein Pylon mit maximal 7,50 m Höhe und 2,00 m Breite außerhalb des Bereichs zwischen Baulinie und Albersloher Weg
- freistehende Werbetafeln von maximal 1,00 m Höhe und 2,00 m Breite außerhalb des Bereichs zwischen Baulinie und Albersloher Weg

Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen der Außenwerbung.

Sonstige Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zulässig sind dabei nur Anlagen, die

- maximal 1,00 m vor die jeweilige Gebäudefront hervortreten,
- eine Höhe von maximal 1,00 m oder eine Länge von maximal 5,00 m nicht überschreiten,
- ab einer Länge von mehr als 1,00 m als Einzelbuchstaben ausgeführt sind,
- unterhalb der Traufe und nicht an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenfläche entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite

zuzuordnenden Werbeanlage maximal 10 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2,00 m, die Breite 8,00 m nicht überschreiten.

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 und archäologische Bodenfunde

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 bis zum Eintreffen der Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

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 ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.3 Kampfmittel

3.3.1 Kampfmittelüberprüfung

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt, aus der eine Kriegsbeeinflussung erkennbar ist. Die Verdachtspunkte wurden überprüft. Es haben sich keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund ergeben. Weiterführende Baumaßnahmen verbunden mit Eingriffen ins Erdreich sollten energiearm, hindernissensibel und mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden, da auch nach abgeschlossenen Sondierungs- und Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL keine komplette Kampfmittelfreiheit bestätigt werden kann.

3.3.2 Grundstücksbezogene Sicherheitshinweise

Bis in 3,00 m Tiefe gilt der Boden als kampfmittelfrei. Ausgehobene Baugruben sollten für zusätzliche Oberflächensondierungen der Baugrubensohle über die Feuerwehr Münster beim KBD-WL angemeldet werden.

Auch trotz Abschluss der unter 3.3.1 benannten Überprüfungen sind geplante Ramm-/ Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung,

Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD-WL zu unterziehen. Diese Vorgabe ist auch auf die im offenen Verbau zu erstellenden Baugruben für Leitungsausbau und Kanalverlegung zu übertragen. Die hier vorzubereitenden Maßnahmen (z. B. Einbringen von Sondierbohrungen) sind durch den Grundstückseigentümer / Bedarfsträger nach Vorgaben des KBD-WL zu bewerkstelligen (Download der Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land NRW: www.bra.nrw.de).

Bei Abbruch- und Rückbauarbeiten des auf dem Grundstück befindlichen Altbestands ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raums kommt.

3.3.3 Allgemeine Hinweise

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

3.4 Altlasten

Die vorgesehene Planung befindet sich im Bereich der im städtischen Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 826. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Die Sanierung des Geländes ist auf Grundlage eines von der Unteren Bodenschutzbehörde genehmigten Sanierungsplans erfolgt. Die entsprechende Sanierungsdokumentation liegt vor. Der Gutachter kommt zu der Aussage, dass die Baufläche auf der Grundlage des Fachplans Bodenmanagement und der Sanierungsplangenehmigung saniert wurde. Alle Auflagen der Sanierungsplangenehmigung wurden erfüllt.

Es wurde ausschließlich nach bodenschutzrechtlichen Kriterien saniert. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den nicht aufgeschlossenen Bereichen eventuell noch Störstoffe (z. B. Bauschutt) oder geringe Kontaminationen vorhanden sein können. Die nicht aufgeschlossenen Bereiche umfassen das gesamte Plangebiet und sind daher nicht gesondert im Bebauungsplan gekennzeichnet.

3.5 Bauzeitliche Grundwasserabsenkung

Sofern auf dem Gelände eine großflächige Tiefgarage vorgesehen wird, wird diese wahrscheinlich ins Grundwasser einbinden und temporär eine Grundwasserabsenkung erforderlich machen. Grundsätzlich bedürfen Grundwasserabsenkungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Daher sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Baugrundgutachten der Eingriff ins Grundwasser beziehungsweise die Auswirkungen der temporären Grundwasserabsenkung auf das Umfeld abzuschätzen, sodass spätestens vier Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen ist.

3.6 Störfallbetriebe

In der Nähe des Plangebiets befinden sich zwei Betriebe nach Störfall-Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich ~~teilweise~~ innerhalb des ~~Achtungsabstands~~ angemessenen Abstandsbereiches zu diesen Betriebsbereichen. Entsprechend den Festsetzungen des

Bebauungsplans werden keine schutzwürdigen Nutzungen i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG innerhalb des Plangebiets erwartet. Diese Einschätzung ist ggf. anhand des späteren Nutzungskonzepts im Rahmen der Bauantragsstellung zu überprüfen. Der Bebauungsplan trifft keine weitergehenden Regelungen.

3.7 Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien

Für Aufenthaltsbereiche im Freien, sowohl in Erdgeschosslage als auch in den Obergeschossen, werden zur Minderung der Verkehrsgeräusche zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen beispielsweise durch eine geeignete Baukörperanordnung (Eigenabschirmung) empfohlen.

3.8 Artenschutz

3.8.1 Auflage zum Kiebitzschutz / Bauzeitenbeschränkung

Von Mitte März bis Mitte Juni ist jegliche Bautätigkeit auf der Vorhabenfläche untersagt. Da gelegentlich Nachbruten erfolgen und sich die Brutzeit und Jungenaufzucht dadurch verzögern kann, ist eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten können jedoch vor der Brutzeit beginnen, sodass die Kiebitze nicht mit dem Brutgeschäft beginnen. Die Freistellung der Baufläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.8.2 Bauzeitenregelung Gehölze

Auf der Vorhabenfläche stehen zahlreiche Gehölze, in denen wahrscheinlich Vögel brüten. Die Beseitigung der Gehölze muss daher in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollen Gehölzarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist durch einen Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass dort keine Vögel brüten, ggf. sind die Gehölzarbeiten bis zum Ende der Brutzeit zu verschieben. Der Nachweis ist vor Beginn der Gehölzrodung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gehölzbestände, die nicht unmittelbar vom Vorhaben betroffen sind, sollten möglichst erhalten bleiben.

3.8.3 Bauzeitenregelung Abbruch Bestandsgebäude

Der Abbruch des Bestandsgebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12 ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. des Folgejahres, gestattet. Sofern der Abbruch des Gebäudes aus bestimmten Gründen nur im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.10. eines Jahres durchgeführt werden kann, hat eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Fachgutachter (inkl. Ein-/ Ausflugskontrolle) zu erfolgen, der ggf. Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) oder Ersatzmaßnahmen (z. B. Quartiere für Fledermäuse) vorschlägt. Das artenschutzrechtliche Gutachten ist vier Wochen vor Abbruchbeginn der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Gutachtens behält sich die Untere Naturschutzbehörde die Erteilung weiterer Auflagen vor.

3.8.4 Risikomindernde Maßnahmen (ganzjährig)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vor Abbruchbeginn die Attika-Verkleidungen am Haupt- und Nebengebäude Dag-Hammarskjöld-Weg 12 sowie die Reklameschilder händisch zu entfernen. Unter den einzelnen Bauteilen gegebenenfalls

vorhandene Hohlräume dürfen dabei nicht komprimiert werden. Wenn Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Die ordnungsgemäße Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde durch einen schriftlichen Vermerk und Fotos nachzuweisen. Es wird geraten, sich bei der konkreten Umsetzung eines Fachgutachters zu bedienen.

3.9 Schutz vor Überflutungen

In der Vergangenheit gab es im Bereich des Plangebiets Überflutungen durch außergewöhnliche Starkregenereignisse. Das Überflutungsrisiko ist bei der Höhenplanung des Gebiets und besonders bei der Planung von Tiefgarageneinfahrten und anderen Baukörpern unbedingt zu beachten (präventiver Objektschutz).

Es wird empfohlen, die Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden auf mindestens 0,30 m über Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu setzen.

3.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind Bauherren angehalten, Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien zu entwickeln oder bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich zur langfristigen Umsetzung vorzusehen. Insbesondere die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sollte in diesem Zusammenhang Priorität haben.

3.11 Standards der Stadt Münster

Bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind Bauherren angehalten, die Standards der Stadt Münster mit Blick auf Energie- und Wärmedämmstandards sowie zur Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien zu beachten.