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 Vorhabenbezogen Bebauungsplanes.
Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich die 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 (Normalhöhennull); 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 unterschreiten. (§ 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 Erschließungsplanes 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, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

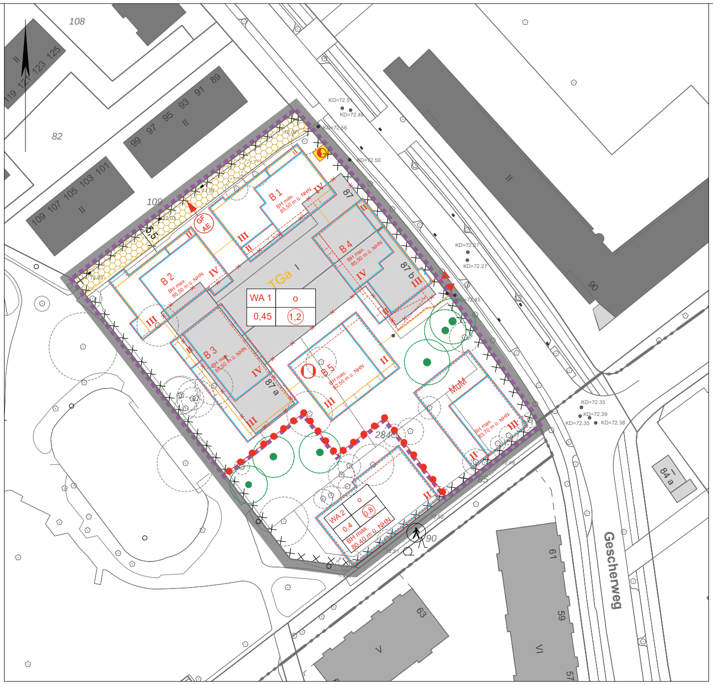
2.3 Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen 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.

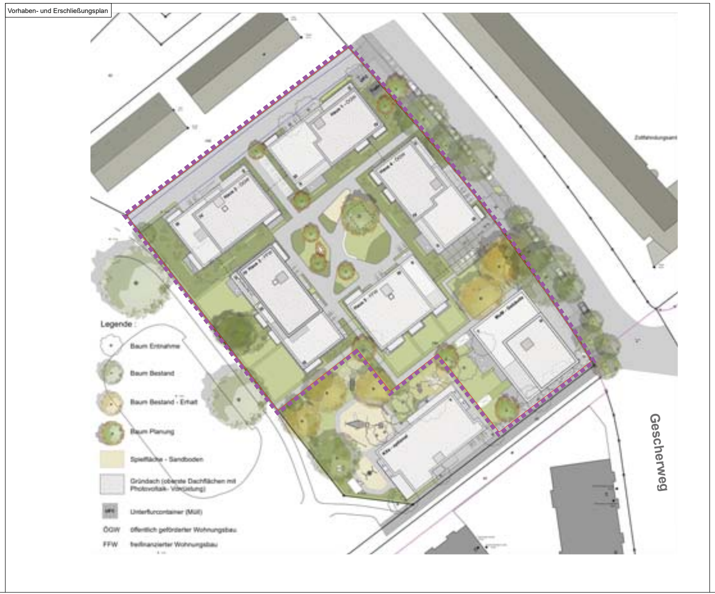
2.5 Altlasten
Für den Planbereich sind Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

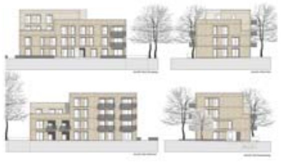
2.6 Artenschutz
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Sind in den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen Spalten oder Höhlen vorhanden, um Quartiere von Fledermäusen zu beherbergen, sind die entsprechenden Bäume kurz vor der Fällung durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen 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 Wochenstubenverbände 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.

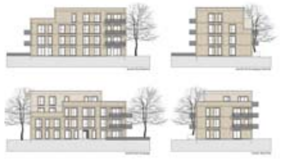


Vorhaben- und Erschließungsplan

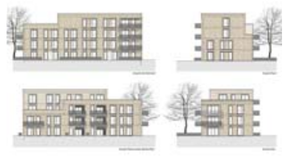

Legende :
Baum Entnahme
Baum Bestand
Baum Bestand - Erhalt
Baum Planung
Spielfläche - Sandboden
Gründach (oberste Dachflächen mit Photovoltaik- [illegible])
Unterflurcontainer (Müll)
ÖGW öffentlich geförderter Wohnungsbau
FFW freifinanzierter Wohnungsbau
Zollfahndungsamt
Gescherweg



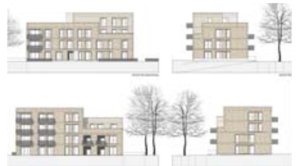
Baukörper 1



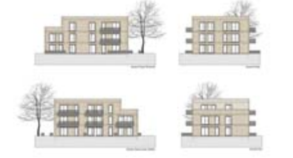
Baukörper 2



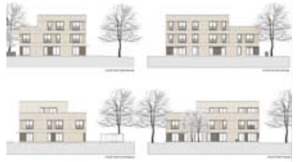
Baukörper 3



Baukörper 4



Baukörper 5



MuM

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 375 - 2. Änd.

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
▪▪▪ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA1-2	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BH max. = 85,50 m ü. NHN	Baukörperhöhen als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhennull

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
O	Fernwärme - BHKW

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

⊙	Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa	Flächen für Tiefgaragen
▶	Zu- und Abfahrt Tiefgarage
GF AE	Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

Kennzeichnungen

☒	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Hinweise

- - - -	Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
▨	Abbruch Gebäude

Bestandsangaben

—··—·	Flurgrenze
——	Flurstücksgrenze
——	Topografische Umrisslinie
✿	Baum
◌	Baumkrone
■	Öffentliche Gebäude
I 10	Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
▭	Wirtschaftsgebäude
•72,25	Vermessungspunkt in Meter über NHN
⊗ KD 72,45	Kanaldeckel in Meter über NHN

Planverfasser:
WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Vorhabenträger:
Wohn + Stadtbau
Steinfurter Straße 60
48149 Münster

Bauliche Gestaltung Freianlagen:
nts Ingennieurgesellschaft mbH
Hansestraße 63
48165 Münster

Bauliche Gestaltung:
Wiencke 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung 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), neu gefasst durch das Gesetz vom 30. Juni 2021, in Kraft getreten am 02. Juli 2021 (GV.NRW. S.822)
- **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. 916)

Die Plangrundlage wurde im März 2021 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, __________

Dipl.-Ing. Marienfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, __________ __________

Dipl.-Ing. Denstorff
Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Festersen
Amtsleiter

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 Aufstellung dieser vorhabenbezogener Bebauungsplanänderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **19** vom **03.07.2020** bekannt gemacht.

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **06.04.2021** bis zum **06.05.2021** öffentlich ausgelegen.

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker

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 Satzung beschlossen worden.

Münster, __________

Oberbürgermeister

Schriftführer

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

Brinkheetker

Gemarkung: Münster
Flur: 60
Maßstab: ohne
Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansichten

Bebauungsplan Nr. 375

Vorhabenbezogene 2. Änderung
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Gievenbeck - Toppheide

Hensenstraße/ Gescherweg/
Rüschhausweg

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0623/2021