Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grün- und Freiflächenplan | M 1:500

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vorhabenbereich) ist die Errichtung

- von Wohnungen in sämtlichen Nutzungsbereichen,
- einer Lebensmittelmarktfläche ausschließlich in dem mit |A| gekennzeichneten Nutzungsbereich und,
- von Dienstleistungsbetrieben ausschließlich in dem mit |B| gekennzeichneten Nutzungsbereich,
- von Räumen und Anlagen für eine Kindertagesstätte ausschließlich in dem mit |C| gekennzeichneten Nutzungsbereich und
- einer Großtagespflegestelle ausschließlich in dem mit |D| gekennzeichneten Nutzungsbereich

zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.2. Die zulässige Größe der Lebensmittelmarktverkaufsfläche im Nutzungsbereich |A| beträgt maximal 1.050 m². Als Hauptsortiment sind ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Abweichend von Satz 1 sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² Drogeriewaren und auf weiteren 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² Rand- und Nebensortimente zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Für die im Nutzungsbereich |B| zulässigen Dienstleistungsbetriebe beträgt die zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 65 m² (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

1.2.1. Im Geltungsbereich ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) gilt der höchste Punkt der Dachfläche (Oberkante First bei Pult- und Satteldächern) / Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses bzw. Gebäudeteils einschließlich Geländer und/oder andere Absturzsicherungen (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH_{max}) durch technische Anlagen und technische untergeordnete Bauteile wie z. B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik-Anlagen) oder Lüftungs- und Kühlaggregate ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2. Im Geltungsbereich muss die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) bei sämtlichen Gebäuden mindestens 0,3 m über der mit 64,88 m ü. NHN angegebenen Kanaldeckelhöhe im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt von der Von-Esmarch-Straße liegen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m, durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,50 m und für Treppenanlagen im Zusammenhang mit Rettungs-/Fluchtwegen ohne Tiefeneinschränkung überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4. Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Parkplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und entsprechend der bereichsweise festgesetzten Zweckbestimmung (GST / $ST^{E/K}$) als offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich sind mindestens 500 m² der festgesetzten Flachdächer mit einer Substratschicht in mindestens 0,08 m Aufbauhöhe zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.6. (aktiver und passiver) Schallschutz

1.6.1. Im Geltungsbereich sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI
maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	bis 55	bis 60	bis 65	bis 70	bis 75	bis 80

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzte von der Baugrenze abgesetzte Fassaden, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Abweichungen hiervon 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.

1.6.2. Im Geltungsbereich sind für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die hiervon betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels 50 dB(A) nachts zulässig.

1.7. Vorhaben- und Erschließungsplan / Material und Farbgebung

Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind entsprechend den Ansichtsplänen zu gestalten und mit beigebraunen Klinkern / Klinkerriemchen einheitlich zu verblenden (§ 12 Abs. 3 BauGB).

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

2.1. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden ausschließlich an der Stätte der Leistung an der zugehörigen Ladenfront zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form einer Werbetafel im Bereich der Grundstückszufahrt von der Von-Esmarch-Straße zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Bild und/oder blinkendem, sich bewegendem und/oder laufendem Licht sind generell unzulässig.

2.2. Dächer

Im Geltungsbereich sind die zulässigen Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 15° und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° auszuführen.

2.3. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen entsprechend den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans als Hecke/Strauchpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen, als Metallzaun (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun) und/oder als Kombination aus Bepflanzung und Metallzaun zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Bauliche Einfriedungen der Kita-Außenflächen sind von der Höhenbegrenzung für Zaunelemente nach Satz 2 ausgenommen.

3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Das ehemalige Schulgelände der Wartburgschule ist mit Datum vom 20.05.2009 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen roten Farbstreifen (Kästchenlinie) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

4. Hinweise

4.1. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

4.2. 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.

4.3. Denkmalschutz

4.3.1. Für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Denkmalbereich sind die im Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) aufgeführten Vorgaben zum Umgang mit Baudenkmälern nach § 3 DSchG zu beachten. Demgemäß bedarf jede bauliche Änderung im Bereich der Bestandsgebäude, aber auch jede Neubebauung im Plangebiet der Zustimmung durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Münster (Erlaubnisvorbehalt nach § 9 DSchG).

4.3.2. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

4.4. Kampfmittel

4.4.1. Für die Flächen, auf denen erdeingreifenden Maßnahmen (inkl. Baugruben) stattfinden, ist eine systematische Absuche erforderlich (möglichst bis zum gewachsenen Boden Niveau Geländeoberkante Ende II. Weltkrieg).

Für Ramm-/Bohrarbeiten im Spezialtiefbau, z.B. für Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä., ist eine vorhergehende Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich. Vorzubereitenden Maßnahmen (z.B. Einbringen von Sondierbohrungen) sind durch den Grundstückseigentümer nach Vorgabe des KBD-WL und unter Berücksichtigung der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land NRW Anlage 1, (Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen ohne konkrete Gefahr) zu bewerkstelligen.

Bei Abbruch- und Rückbauarbeiten des vorhandenen Gebäudebestandes ist eine Ausweitung des bisher umbauten Raumes verboten.

4.4.2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

4.5. Artenschutz

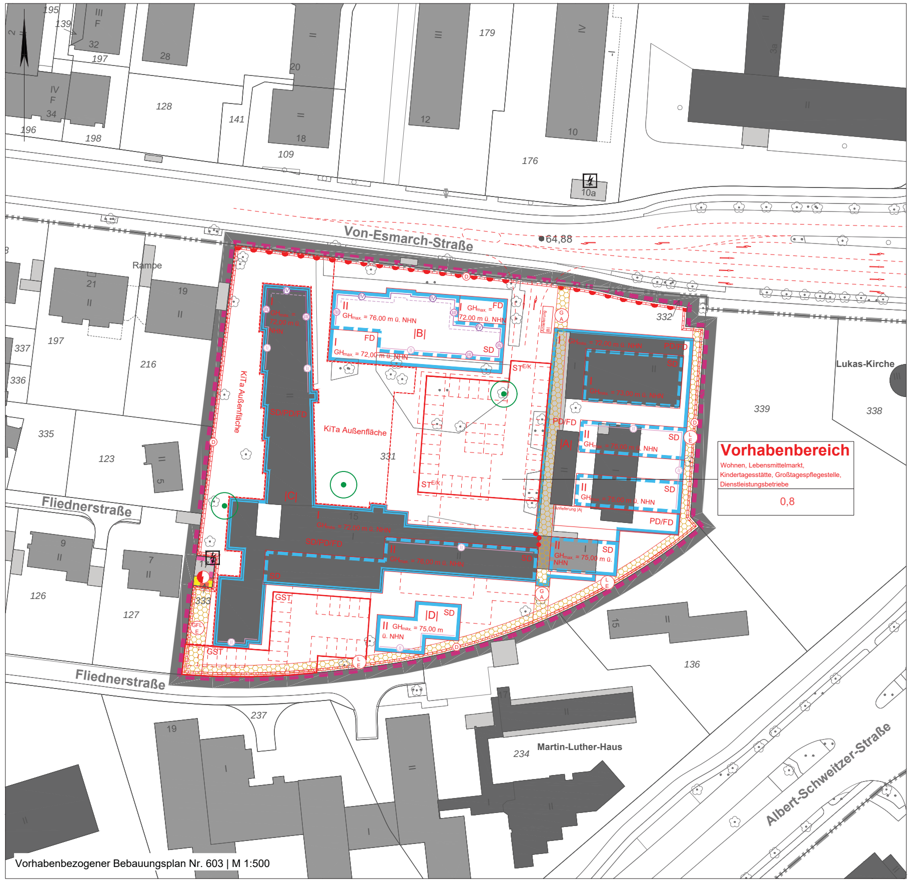
Bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktvermeidenden, -mindernden und -ausgleichenden Maßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen:

- Umsiedlung vorkommender Amphibien in ein vorgegebenes Zielgewässer in Gievenbeck unter ökologische Baubegleitung
- möglichst weitgehender Erhalt von Altbäumen
- Gehölzfällung im Winter (zw. 01.10. bis 28. / 29.02)
- Ökologische Baubegleitung „Gehölzfällung"
- Bauzeitenregelung (Ausschluss 01.11. bis 15.03.)
- Ökologische Baubegleitung „Gebäude"
- Schaffung von 15 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden
- Angepasstes Beleuchtungsmanagement

4.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der in die Planfassung eingefügte Grün- und Freiflächenplan ist als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 603.

Die Aufteilung und Gliederung der Freiflächen, die Auswahl der Pflanzenarten zur Anlage der Pflanzflächen und Einfriedungen sowie die Auswahl der Materialien im Außenraum werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603 | M 1:500

Ansicht 1 | Blick von der Von-Esmarch-Straße Richtung Süden | M 1:500

Ansicht 2 | Blick vom Quartiershof Richtung Norden | M 1:500

Ansicht 3 | Blick vom Quartiershof Richtung Osten | M 1:500

Ansicht 4 | Blick von der Fliednerstraße Richtung Norden | M 1:500

Ansicht 5 | Nordfassade Großtagespflege | M 1:500

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 603

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des Vorhabengrundstücks und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1)
- |A - D| Nutzungsbereiche zulässiger Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- $GH_{max.}$ = 76,00 m ü. NHN Gebäudehöhe als Maximalmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) (siehe textliche Festsetzungen 1.2.1)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baugrenze in den Obergeschossen / Geschossabgrenzung

Bauvorschriften

- SD/PD/FD Satteldach/Pultdach/Flachdach

Verkehr

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (hier: Trafo-Station)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt von Bäumen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Fläche für Stellplätze mit Zweckbestimmung: GST Gemeinschaftsstellplatzanlage; $ST^{E/K}$ Stellplatzanlagen für Einzelhandel/ Kindertagesstätte
- Mit Gehrechten **G**, Fahrrechten **F** und Leitungsrechten **L** zugunsten der Anlieger **A** und/oder der Erschließungsträger/Ver- und Entsorger **E** zu belastende Fläche
- Fläche für Anlieferzone (mit Zuordnung in Nutzungsbereich |A| und |B|)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

- Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel La 60 dB(A) / Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1)
- Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel La 65 dB(A) / Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1)
- Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel La 70 dB(A) / Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1)
- Bereiche mit Beurteilungspegel nachts, LrN über 50 dB(A) / schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich (siehe textliche Festsetzungen 1.6.2)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Erlaubnisvorbehalt nach § 9 DSchG)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung Stellplätze, Fahrgassen und Wegeverbindungen sowie geplante Fahrbahnaufteilung in Von-Esmarch-Straße
- Abgrenzung Außenspielflächen Kindertagesstätte KiTa

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- ●64,88 Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822) in Kraft getreten am 02.07.2021
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759 ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 01.01.2019 (Abs. 1) und 01.01.2021 (Abs. 2)

Die Plangrundlage wurde am **02.03.2020** 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 **09.10.2019** gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 20 vom **18.10.2019** bekannt gemacht.

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

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

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am __________ als Satzung beschlossen worden.

Münster, __________

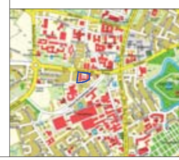
Oberbürgermeister   Schriftführer

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

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Gemarkung:	Münster
Flur:	38
Maßstab:	1 : 500



Bebauungsplan Nr. 603

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße

© Stadt Münster

Anlage 5 zur Vorlage Nr. V/0700/2021