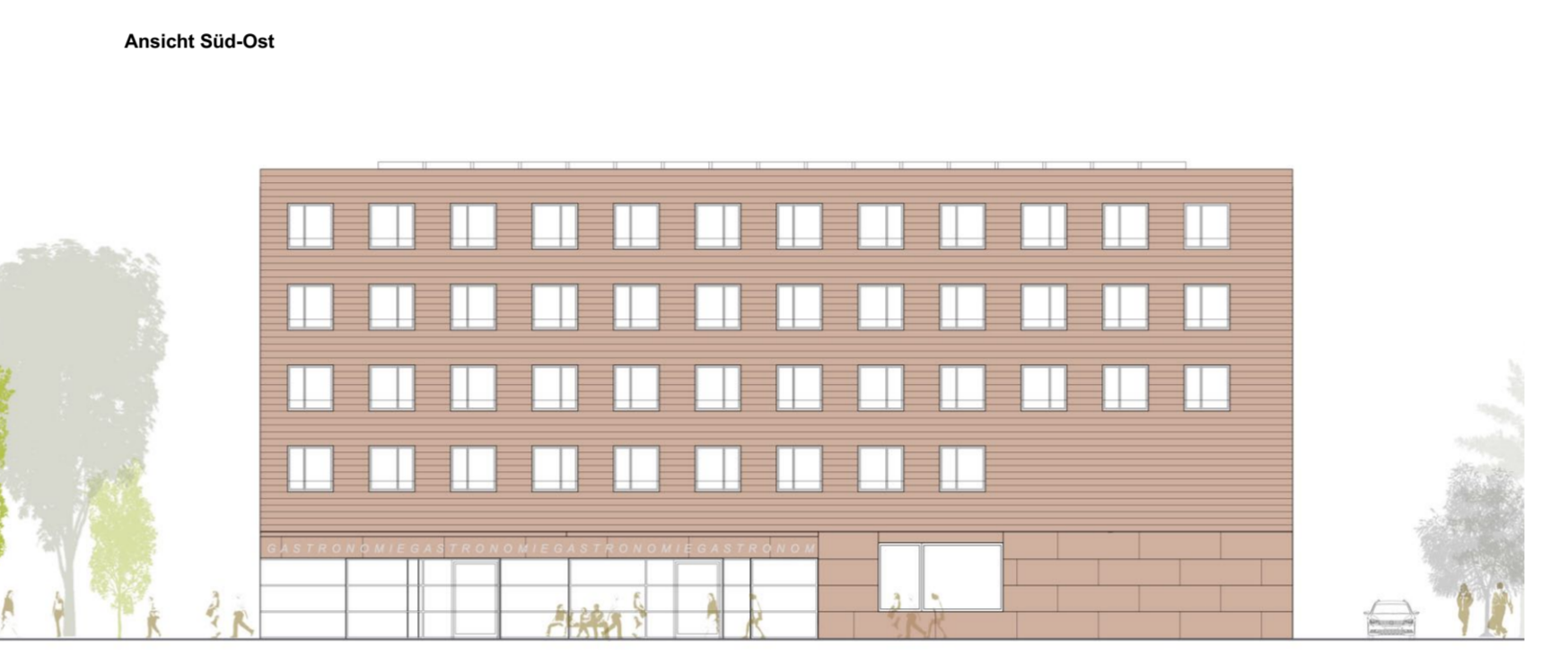
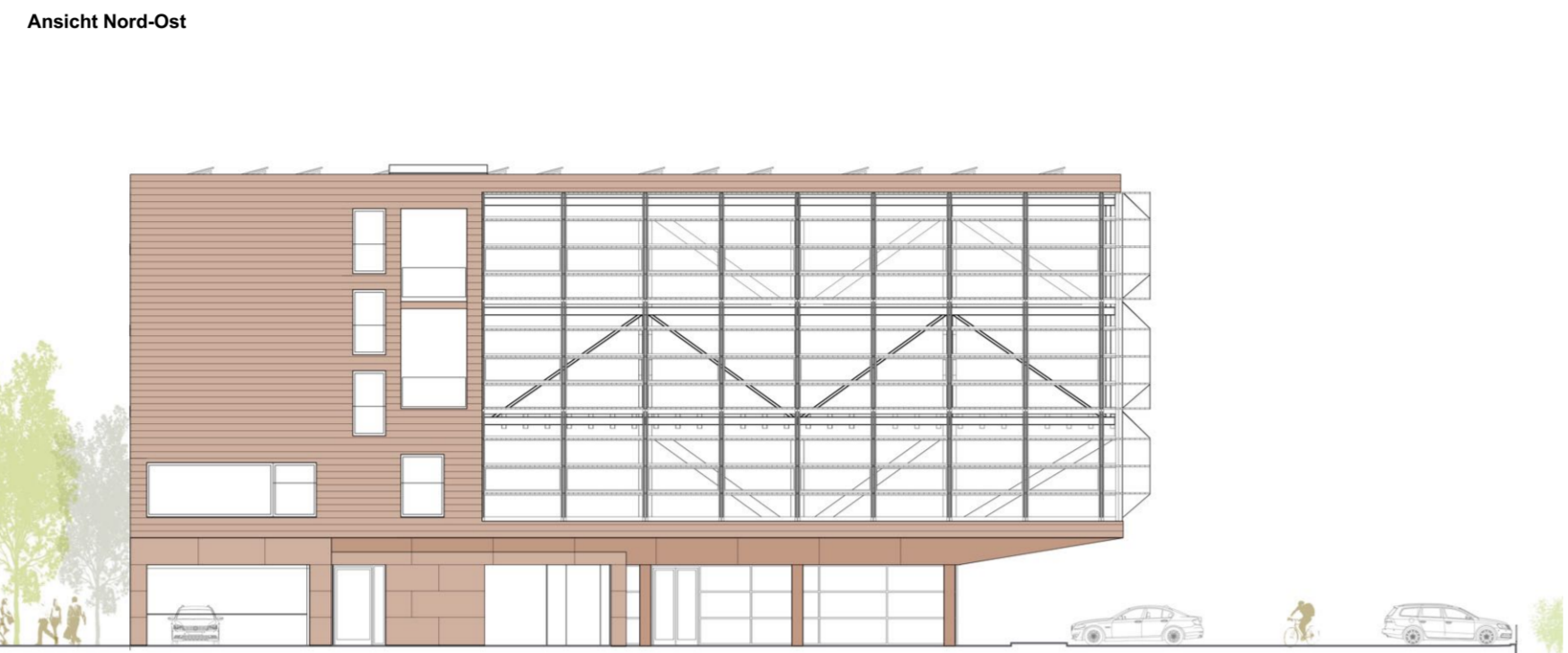
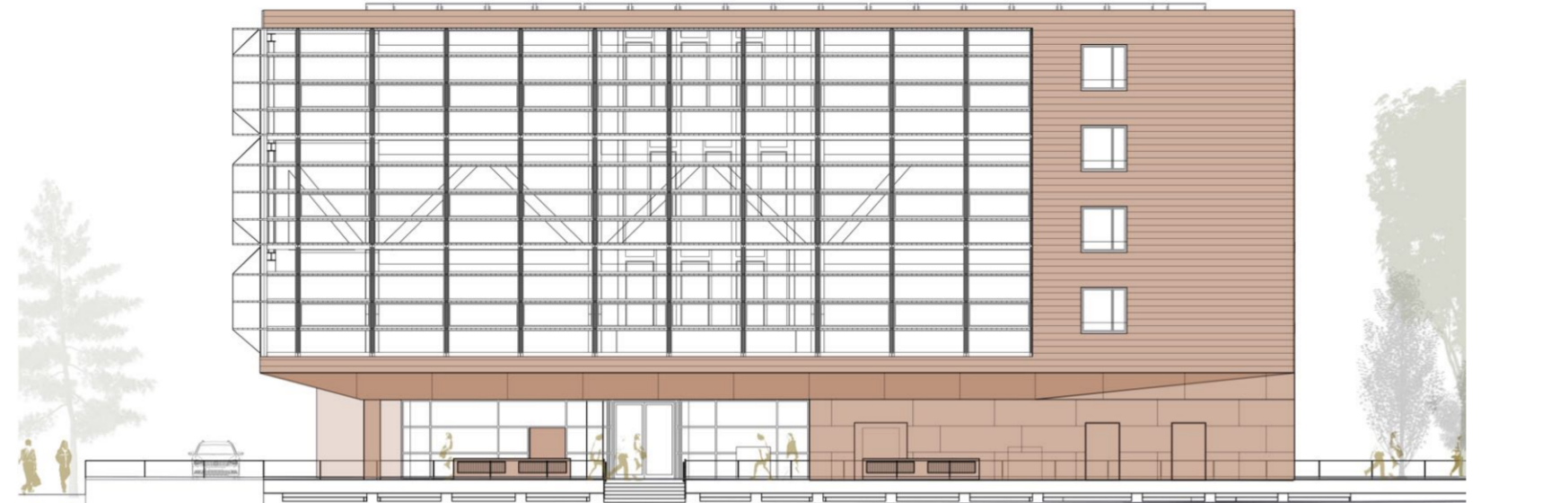


1 Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Im Vorhabensgebiet sind
- im Erdgeschoss Gastronomiebetriebe auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 750 m² (inkl. Nebenräume) und ein Eingangsbereich (Lobby) mit Empfang für das Boarding-House und die Büronutzung sowie
- in den Obergeschossen Büronutzungen als sog. „Co-Working“ mit den entsprechenden Nebenräumen (z.B. Sanitär, Küche) auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 2.500 m² und ein Beherbergungsbetrieb als sog. Boarding-House (temporäre Wohnnutzung) mit 45 Einheiten auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 1.100 m²
zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB)
1.2 Die zulässige Gebäudehöhe (als Höchstmaß) ist in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attikaabdeckung der baulichen Anlage. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
1.3 Im Vorhabensgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ausnahmsweise um bis zu 2 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante Gebäude einzuhalten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
1.4 Im Plangebiet ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern die über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteile unversiegelt gestaltet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
1.5 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
1.6 Im Vorhabensgebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), Müllsammelplätzen (Unterflurcontainer), Terrassen und einer privaten Kundentafel für die Stromversorgung, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
1.8 Für das Grundstück ist ein Retentionsvolumen von 5,0 l/m² Grundstücksfläche nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
1.9 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGA“ mit einem Regelaufbau mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.10 Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Aufbau-/ Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.11 Der geplante Baukörper und seine Dachflächen sind statisch so zu dimensionieren, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf diesen Flächen errichtet werden können. Für die erforderliche Leitungsführung sind geeignete, ausreichend dimensionierte Leitungsschächte vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
1.12 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft und vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.13 Im Plangebiet sind acht heimische, standortgerechte Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste sowie der genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2 x 3 m) einzurichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Bäume II. Ordnung - HST, SU 18/20:
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
1.14 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
1.15 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, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: „Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpiegels La gemäß den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung und den unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):
R'w,ges = La – KRaum
Dabei ist
KRaum = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
KRaum = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und Ähnliches;
der maßgebliche Außenlärmpiegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)
Mindestens einzuhalten sind:
Rw = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von Rw > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.16 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwände aller Gebäude sind entsprechend den Ansichtsplänen zu gestalten. (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Ansichten M. 1:250



3.2 Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelrunde 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). Erste Erdbehebungen 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

Der südliche Teil des Plangebietes stellt ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Gebiet dar. Bombenbildungsgefährdungsstellen sind nicht identifiziert worden. Die weiteren notwendigen Sondierungsarbeiten sind im Zuge der späteren Bauausführung zu beachten. 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 im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

3.5 Entwässerung

Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 21.11.2012, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 16.12.2016 ist zu beachten.

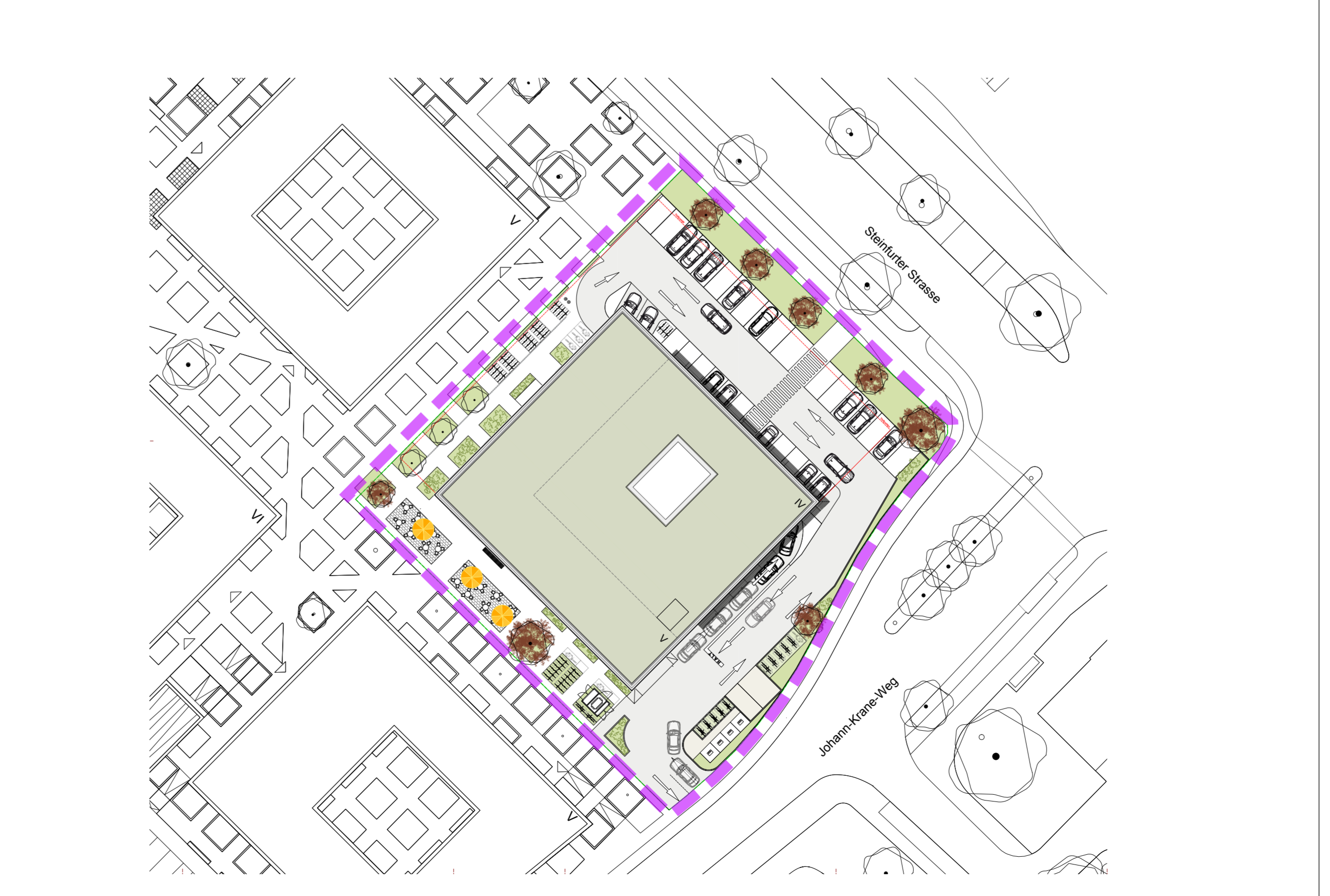
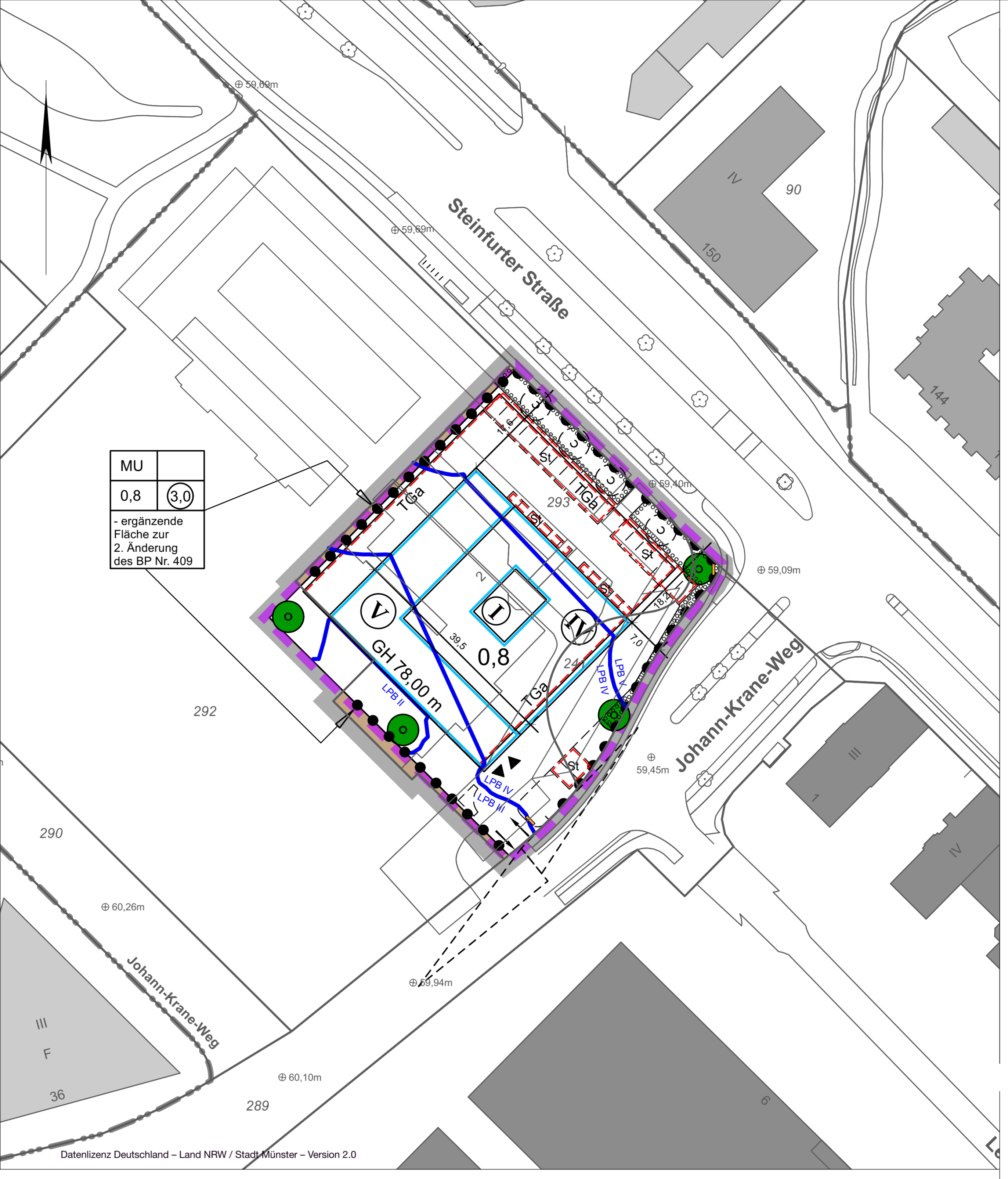
3.6 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Im Rahmen der Abbruchgenehmigung / des Anzeigeverfahrens gem. Landesbauordnung NRW ist – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – eine Abbruchbegehung des Gebäudes durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten. Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% einzusetzen bzw. anderweitige vogelfreundliche Lösungen (vollflächige Markierungen über die gesamte Glasfläche, z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Einsatz von Milchglas) anzuwenden. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z.B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden.

3.7 Durchführungvertrag

Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungvertrag).

Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:500



Bebauungsplan Nr. 409 - 3. Änd.

Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplans

- Legende for symbols: MU Urbane Gebiete, 0,8 Grundflächenzahl, 3,0 Geschossflächenzahl, V Zahl der Vollgeschosse zwingend, etc.

Verkehr

- Verkehr symbols: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Nebenanlagen symbols: Flächen für Stellplätze, Flächen für Tiefgaragen, Zu- und Abfahrt Tiefgarage.

Besondere schallschutztechnische Vorkerfungen

- Besondere symbols: Abgrenzung der Teilbereiche mit passivem Lärmschutz.

Pflichtverfasserin: WP/WoltersPartner, Vorhabenträgerin: Leos Gate GmbH & Co. KG

Bauliche Gestaltung: Bolles + Wilson, Hafsenweg 16, 48155 Münster

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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. 1952), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. 1086), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Die Plangrundlage wurde im Februar 2022 aus dem Amtlichen Liegenschaftsklassifizierungssystem (ALKS) generiert. Die Planfigur wird beschleunigt.

Der Rat der Stadt Münster hat am ... gemäß §§ 2 (1) und (8) i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ... vom ... bekannt gemacht.

Münster, ... Der Oberbürgermeister im Auftrag

Bürgermeister, ... Schriftführer

Gemarkung: Münster, Flur: 66, Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 409 Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

