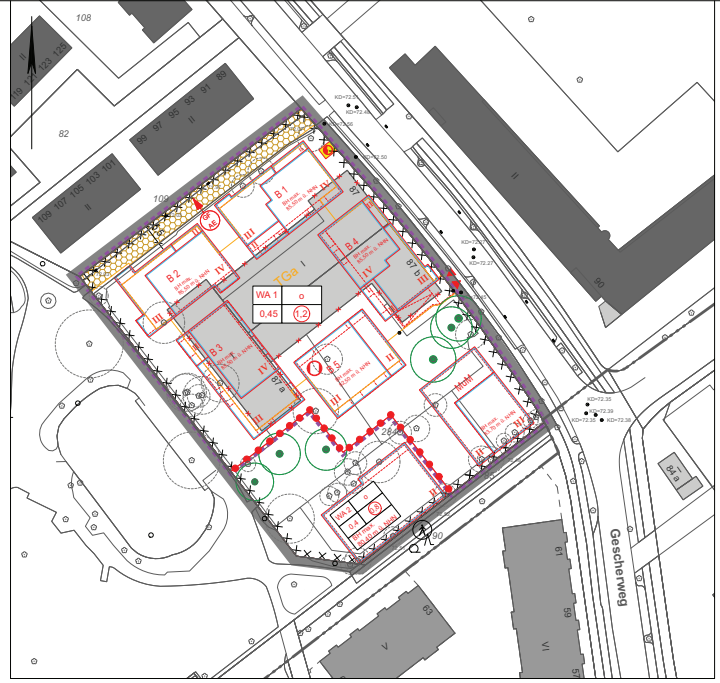


- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3-5 BauNVO (Bereiche des Betriebsangehörigen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbereichs des Bebauungsplans. Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das die Vorhabenartgen im Durchführungsvertrag verpfichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
 - Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
 - Die Höhe des Fertigungsbodens im Erdgeschoss (KFF) darf bei WA 1 bei den Baukörpern B 1 bis B 5 eine Höhe von 7,27 m, u. NNH (Normalhöhenmaß) bei dem Baukörper M4 eine Höhe von 7,27 m, u. NNH sowie bei dem Baukörper WA 2 eine Höhe von 7,27 m, u. NNH nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO).
 - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Solarenergie 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. § 19 Abs. 6 BauNVO).
 - 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 Gebäudedachfläche, Wegveränderungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Terrassen nur innerhalb der TOG festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Die Fläche GF AE ist mit einem Geh- und Fahrweg zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und Flächen für Terrassen und sonstigen Nebenanlagen sind die Dächer der festgesetzten Terrassen 1.0m mit einem Regelaufbau mit einer Aufhöhe von mind. 60 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).
 - Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung sind die Dachflächen mit Ausnahme der Dachterrassen und notwendigen Rettungswegen mit einer ständigeren Vegetation extern zu begrünen und als begrüne Fläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Baumbestandteile sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).
 - Die dargestellten Ansichtslinien des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenansichtlichen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

- 2 Hinweise**
- Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag**
Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).
- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststellen bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthaus oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzufragen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 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.
- Allerten**
Für den Planbereich sind Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.
- Artenschutz**
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gebölzmaßnahmen nicht während der Brüt- 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.
Abschnittarbeiten können nur im Zeitraum vom 01.08.-15.11. eines Jahres und unter Aufsicht und Begleitung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Im Vorfeld der Abschnittarbeiten ist mittels Bohrbohrungen die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abschnittspunkt zu erfassen. Die Öffnung des Daches ist zunächst in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen vorzunehmen. Vorhandene Holztafel dürfen nicht korrigiert werden.
Als vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahme (CAF-Maßnahme) für die Zerstörungsmass sind insgesamt mindestens 15 für die Art geeignete Quartierstellen im lokalen Umfeld des zum Umbau vorgesehenen Gebäudes (in 1 km Radius) herzustellen zu errichten. Es sind für Wochenbauüberläufe geeignete Großraumquartiere zu verwenden. Mindestens sechs der Quartierstellen (zwei pro Standort) haben eine Eignung als Ganzjahresquartiere aufzuweisen. Die Quartierstellen sind zur Verbesserung der Funktionalität der Maßnahme auf drei Standorte mit jeweils fünf Quartierstellen zu verteilen.



STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan Nr. 375 - 3. Änd.

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grün: Grenze des durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Bereichs
- WA 1: Allgemeines Wohngebiet
- WA 2: Allgemeines Wohngebiet
- TOG: Flächen für Terrassen
- Zu- und Abfahrt Terrasse
- M: Mischgebiet
- GF AE: Fläche für Geh- und Fahrweg zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger

Kenzeichnerungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Bäume erhalten sind
- Vorgeschriebene Abgrenzung (Gehölzarten, Parkanlage, Grünanlage, Gebäude)
- Abschnitt Gebäude

Bestandstagsabgrenzen

- Flurstücksabgrenzung
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Baustock
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (mit Hausnummer und Geschoss)
- Wirtschaftsgebäude
- Vermessungspunkt in Meter über NNH
- Kampfmittel in Meter über NNH

Planverfasser: WP/WoltersPartner
Vorhabenrät: Wohn + Stadtbau
Bauliche Gestaltung: Wierichs Architekten PartGmbH

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3054), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. April 2022 (BGBl. I S. 874)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3705), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14. Juli 2022 (BGBl. I S. 1622)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 19. Juli 2018 (GV. NRW. S. 471), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 14. Juli 2022 (GV. NRW. S. 469)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 469), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 11. Juli 2022 (GV. NRW. S. 469)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 in der Änderung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375

Minister: Die Oberbürgermeisterin im Auftrag
Beauftragter: [Name]

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 in der Änderung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375

Minister: Die Oberbürgermeisterin im Auftrag
Beauftragter: [Name]

Gemarkung: Münster
Flur: 60
Maßstab: 1 : 500 (Planzeichnung)
Bebauungsplan Nr. 375
Vorhabenbezogene 3. Änderung
Vorhaben- und Erschließungsplan
Gievenbeck - Topfheide
Hensensstraße/ Geschweg/
Ruschhausweg
Ordnungsplanvermerk