

Bebauungsplan Nr. 612

- I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- 1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)**
- 1.2.1 Innenhalb der urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexarbeitertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.2.2 Innenhalb der urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowie in Form von Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste“) zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.2.3 Innenhalb der urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sind die folgenden nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Vergnügungstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“) gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Münster (Fortschreibung 2018)

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel)
Computer und -zubehör, Kommunikationsmittel	47.71	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Fotogeräte und -artikel	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür)
Glas/Porzellan/Keramikartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Handarbeitsartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterware	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickerien)
Haushaltswaren, Hausratartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (anderweitig nicht genannt) (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen, anderweitig nicht genannt)
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgäben u. A. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Lederwaren	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente, Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
Schreib- und Papierwaren/ Schulbedarf/Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Schulbedarf/Bastelbedarf
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren/Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel/Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reissport und um Sportgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingbedarf) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingbedarf)
Telefon-/zubehör	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogerie-/Parfümerieartikel/ Kosmetische Artikel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Getränke	47.25	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel	47.21	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln
	47.22	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren
	47.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen
	47.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren
	47.29	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tabakwaren	47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren
Tierfutter/Tierpflegeartikel Kleintiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren für (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere sowie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen	aus 45.11	Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger (daraus NUR: Einzelhandel mit neuen und gebrauchten Kraftwagen sowie Einzelhandel mit geländegängigen Kraftwagen)
	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Baumarktsortiment im engeren Sinne**	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern Einzelhandel mit Säemas)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (anderweitig nicht genannt) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)
	aus 47.78.3	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengeräte, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Campingwagen und -artikel, Zelte	aus 45.19.0	Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (daraus NUR: Einzelhandel mit Wohnwagen und Wohnmobilen)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (anderweitig nicht genannt) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.
 ** umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 2.1.1 Bezugspunkte
- Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.
- Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut maßgebend.
- Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen maßgebend. Abweichend davon ist bei Puttdächern als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.
- 2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 und der urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 ist bei Gebäuden mit Flachdach eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (z. B. Treppenaufbauten und Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**
- Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 ist eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 3 Geplante Geländeöhe - Festsetzung der Höhenlage für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die eingetragenen Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) definieren die Höhenlage für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 4 und der urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sowie für die öffentlichen Grünflächen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Eine Abweichung von den festgesetzten Höhenlagen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig. Zwischenhöhen und Höhen im Übergang zum Bestand sind durch Interpolation zu ermitteln.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Eingangsvorbauten**
- 4.1.1 Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 und der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den von der jeweiligen gekennzeichneten Vorgartenzonen abgewandten Seiten durch Terrassen einschließlich Terrassentrennwände und Balkone ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 4.1.2 Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 und der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den der jeweiligen gekennzeichneten Vorgartenzonen zugewandten Seiten durch überdachte Eingangsvorbauten sowie Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 4.1.3 Im urbanen Gebiet MU 1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie bspw. Eingangsvorbauten oder Wintergärten) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.
- 4.2 Standorte für Nebenanlagen**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sowie der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradstellanlagen (auch in überdachter Form), Unterflur-Abfallsammelcontainern, Paketstationen und Briefkastenanlagen innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenzonen unzulässig.
- Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Fahrradstellanlagen (auch in überdachter Form), Unterflur-Abfallsammelcontainern und Paketstationen unzulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Fahrradstellanlagen (auch in überdachter Form) unzulässig.
- 4.3 Standorte für Rampenanlagen zu Tiefgaragen**
- Überschreitungen der oberirdisch geltenden Baugrenzen durch Rampenanlagen zu Tiefgaragen einschließlich ihrer Absturzschutturen und Überdachungen bis zu 8,0 m sind ausnahmsweise zulässig.

- 5 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
- Für Gebäudeseiten, die auf den der Signatur //IIIIII gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H (im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW), mindestens 3,0 m.

- 6 Stellplätze und Garagen**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 und der urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbautellen**
- An den Außenbautellen von schutzbedürftigen Räumen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).
- Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _d dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbautellen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- 7.2 Schutz der Nachtruhe**
- Für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Einzelfall“ schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 7.3 Weitergehende technische Schallschutzmaßnahmen zu angrenzenden Verkehrsflächen**
- Bei Wohnungen, die innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit ☐ gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, ist durch geeignete technische Maßnahmen wie Kastenfenster oder Vorhangfassaden sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpiegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Eine Abweichung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis des Beurteilungspegels von 30dB(A) von schutzbedürftigen Räumen aufgrund anderer Faktoren (Ausrichtung des Gebäudes, Grundrissorganisation, Verminderung der Lärmverhältnisse) nachgewiesen wird.
- 7.4 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Außenwohnbereiche)**
- Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit ☐ gekennzeichneten Bereiche ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassensituation sowie in den Obergeschossen (Balkone) nur mit zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen (z. B. Schiebewergelassung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von weniger als 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.
- Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren in den durch die Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit ☐ gekennzeichneten Bereichen anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer äquivalenter Dauerschallpegel festgestellt wird.

- 8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 8.1 Dachbegrünung**
- Bei Gebäuden mit Flachdach mit bis zu 15 Grad Dachneigung sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses vollständig zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zzgl. Drainschicht betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.
- Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zugleich Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Baumpflanzung muss eine Vegetationsschicht von mindestens 0,8 m zusätzlich einer Drainschicht hergestellt werden. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Terrassen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).
- Die Begrünung der Dächer von Tiefgaragen und sonstigen Dächer ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.2 Baumpflanzungen**
- Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

- 8.3 Erhaltung von Bäumen**
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen entsprechend der unter 8.4 festgesetzten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

- 8.4 Pflanzqualität**
- Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgesetzt:
- Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm. Das Substratvolumen muss für Bäume der Pflanzliste 1 mindestens 12 m³, für Bäume der Pflanzliste 2 muss das Substratvolumen mindestens 24 m³ betragen. Die Baumstehengröße muss mindestens 6 m² betragen. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten beiden Pflanzlisten auszuwählen:
- Pflanzliste 1: Klein- und mittelkronige Bäume:**
- Feldahorn (Acer campestre i.S.)
 - Erle (Alnus x spaethii)
 - Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill')
 - Hainbuche (Carpinus betulus i.S.)
 - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Manna-Esche (Fraxinus ornus)
 - Gleditsie (Gleditsia triacanthos 'Skyline')
 - Blasenbaum (Koeleruteria paniculata)
 - Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
 - Dreilappiger Apfel (Malus trilobata)
 - Scharlach-Apfel (Malus tschonoskii)
 - Thüringische Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca)
 - Stadtlinde (Tilia cordata 'Rancho')
 - Stadtulme (Ulmus 'Lobel')
- Pflanzliste 2: Großkronige Bäume:**
- Spitzahorn (Acer Platanoides)
 - Eskkastanie (Castanea sativa)
 - Zürgelbaum (Celtis australis)
 - Walnuss/Schwarznuß (Juglans regia / nigra)
 - Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
 - Platane (Platanus acerifolia)
 - Schnurbaum (Styphnolobium japonicum)
 - Kaiserlinde (Tilia x europaea 'Palida')

- II Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
- 1 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)**
- Freistehende (fest installierte) Werbeanlagen sind generell unzulässig. Zudem sind folgende Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem (Blinke/Leuchte) / bewegtem (aufgehend) Licht
 - Werbeanlagen, die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvordachkante ausragen
 - Werbeanlagen, die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden
 - Werbeanlagen die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten

- 2 Vorgärten**
- Die in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind vollständig und dauerhaft mit Vegetation zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.
- Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (erforderliche Fahrradabstellanlagen, Zufahrten, Zuwege, Spritzschutz, Unterflur-Abfallsammelcontainer, Paketstationen und Briefkastenanlagen) zulässig.

- 3 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind ausschließlich zulässig in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,2 m Höhe, wenn diese mit standortgerechten einheimischen Hecken kombiniert oder von Stauchbepflanzungen verdeckt werden.
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen darf die Höhe von Einfriedigungen maximal 0,8 m betragen.

- 4 Dachaufbauten**
- Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht.
- Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 20 % der dem Gebäude zugehörigen Dachflächen zu begrenzen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- (siehe auch Textliche Festsetzung Ziffer 2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe)

- III Hinweise**
- 1 Städtebaulicher Vertrag**
- Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).
- 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.

- 3 Bodendenkmäler**
- Erste Erdbearbeitung 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 und der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde schriftlich mitzuteilen.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeographische 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssitte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DschG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- 4 Kampfmittel**
- Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Absuche/Sondierung der zu bebauenden Flächen (diese nach Abtrag der Oberfläche möglichst bis zum gewachsenen Boden bzw. Niveau Geländeoberkante Ende 2. Weltkrieg) und der ausgehobenen Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- / Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsenkungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen.
- Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdrauschub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

- 5 Altlasten**
- In der Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

- 6 Begrümnungsmaßnahmen**
- Begrünung von Dächern und Anpflanzungen von Bäumen sind gemäß der „FLL- Dachbegrünnungsrichtlinie, Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ bzw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Tal 2“ in der zum Zeitpunkt der Arbeiten jeweils gültigen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

- 7 Artenschutz**
- Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze und Abrissarbeiten von Gebäuden sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

- 8 Baumschutz**
- Bei Umsetzung der Planung ist im Sinne des Schutzes der zur Erhaltung festgesetzten Bäume das Kundenzentrum 'Planen und Bauen' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, zu beachten.

- 9 Ausgleichsfläche**
- Durch die Planung entsteht ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Höhe von 61.210 Wertpunkten nach „Münsteraner Modell“ (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster). Entsprechende Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf einer externen Fläche werden im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

- 10 Boden**
- Im südlichen Bereich des Plangebietes (siehe Umweltekataster) befindet sich ein Kiessandzug. Die Nutzung durch Geothermie ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Planverfasser:

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Poststraße 1 42781 Haan /Rehland
Tel. +49 2129 960200 mail@planung.de

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. April 2022 (GV. NRW. S. 405)

Dieser Bebauungsplan enthält auf Blatt 2 Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vom 20.06. bis 20.07.2022 öffentlich ausliegenden Entwurf.

Münster, _____
Der Oberbürgermeister im Auftrag

Birkhedecker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossen worden.

Münster, _____
Der Oberbürgermeister im Auftrag

Überbürgermeister 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

Birkhedecker

Gemarkung: Münster
 Flur: 207
 Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 612
Weseler Straße / Koide-Ring

Blatt 2 von 2