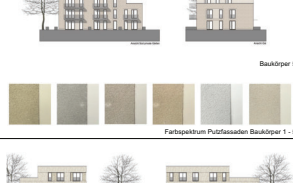
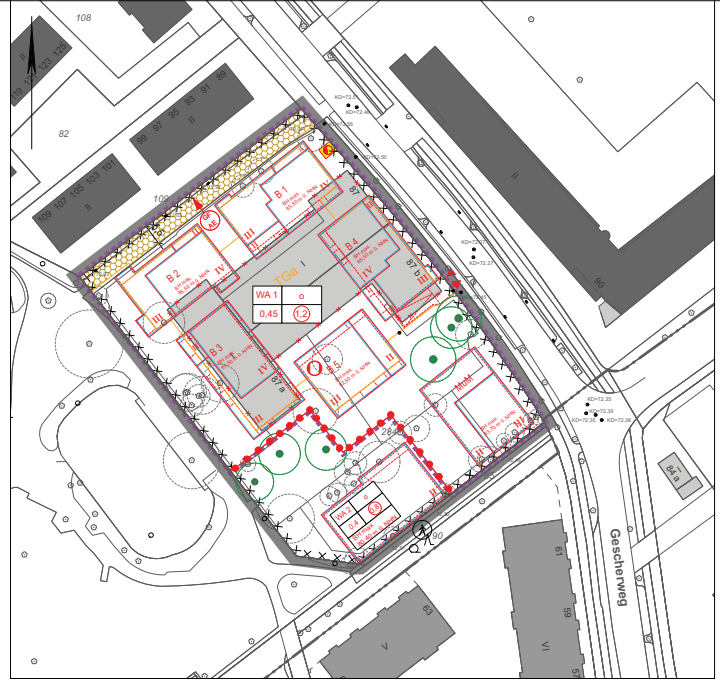


1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 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 BauGB (Benehme des Beherrschungsbereiches, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezuges des Bebauungsplans. Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das die Vorhabensträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet 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 Fertigfußbodens im Erdgeschoss (KFF) darf im WA 1 bei den Baukörpern B 1 bis B 5 eine Höhe von 7,74 m, im NNH (Normalhöhennull) bei dem Baukörper Maß eine Höhe von 7,72 m, im NNH sowie bei den Baukörpern im WA 2 eine Höhe von 7,78 m, im 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 Errichtung von Teilanlagen nur innerhalb der mit TGA festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Teilanlagen nur innerhalb der mit TGA 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 festgelegten Teilanlagen 1.0 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 Rettungswege mit einer standortgerechten 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 Festsetzung der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtslinien zu gestalten.

2 Hinweise

- Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag**
Zur Realisierung des Vorhabens werden ergebende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabensträgerin 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.
- Abschneidung**
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gebölzmaßnahmen nicht während der Brä- und Aufschichtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Sind in den Fällen der vorgesehenen Gebölze 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.
Abschneidungen können nur im Zeitraum vom 01.08.-15.11. eines Jahres und unter Aufsicht und Begleitung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Im Vorfeld der Abschneidungen ist mittels Bohrbohrungen die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abschneidungspunkt zu erfassen. Die Öffnung des Daches ist zunächst in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen vorzunehmen. Vorhandene Holzräume dürfen nicht korrigiert werden.
Als vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahme (CIEF-Maßnahme) für die Zwerpfledermaus sind insgesamt mindestens 15 für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld des zum Umbau vorgesehenen Gebäudes (ca. 1 km Radius) hochgezogen zu errichten. Es sind für Wochenbauüberläufe geeignete Großraumstrukturen zu verwenden. Mindestens sechs der Quartierhilfen (zwei pro Standort) haben eine Eignung als Ganzjahresquartier aufzuweisen. Die Quartierhilfen sind zur Verbesserung der Funktionalität der Maßnahme drei Standorte mit jeweils fünf Quartierhilfen zu verteilten.



Bebauungsplan Nr. 375 - 3. Änd.

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grün des durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grün des durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaute Grundstücksflächen
- Ver- und Entsorgung

Kennezeichnungen

- Umgrünung von Flächen, deren Böden erhalten sind
- Vorgeschriebene Abgrenzung
- Abnehmende Gebäude

Bestandsangaben

- Flurstücksnummer
- Topographische Umrisse
- Baum
- Bauelemente
- Öberfläche Gebäude
- Wohnfläche (mit Hausnummer und Geschoss)
- Wirtschaftsgebäude
- Wohnungsquadrat in Meter über NNH
- Kontakthöhe in Meter über NNH

Planverfasser: WP/WaterPartner
Vorhabensträger: Wohn + Stadtbau

Bauliche Gestaltung: Hb Ingenieurbaugesellschaft mbH
Bauliche Gestaltung: Wälschlihen 4

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3054), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 474)
- Verordnung über die Baubestimmungen für die baulichen Anlagen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3765), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2022 (BGBl. I S. 1622)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 471), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1065)
- Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW. S. 465), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2022 (GV. NRW. S. 465)

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 ist eine Änderung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 im Vorhaben. Die Paragrafen der Vorhaben- und Erschließungspläne sowie die Textlichen Festsetzungen sind aus dem Plan der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 übernommen.

Minister: Der Oberbürgermeister im Auftrag
Entwickler: Der Oberbürgermeister im Auftrag

Für die städtebauliche Planung: Minister: Der Oberbürgermeister im Auftrag
Exp.-ing. Standort: Exp.-ing. Fabian Amthor
Stadtbauleiter: Minister: Der Oberbürgermeister im Auftrag

Planverfasser: Minister: Der Oberbürgermeister im Auftrag
Exp.-ing. Standort: Exp.-ing. Fabian Amthor
Stadtbauleiter: Minister: Der Oberbürgermeister im Auftrag

Gemarkung: Münster
Flur: 60
Maßstab: 1 : 500 (Planzeichnung)
Bebauungsplan Nr. 375
Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan (Änderung der vorhabenbezogenen 2. Änderung)

Gievenbeck - Topfheide
Hensensstraße/ Geschweh/
Ruschhausweg