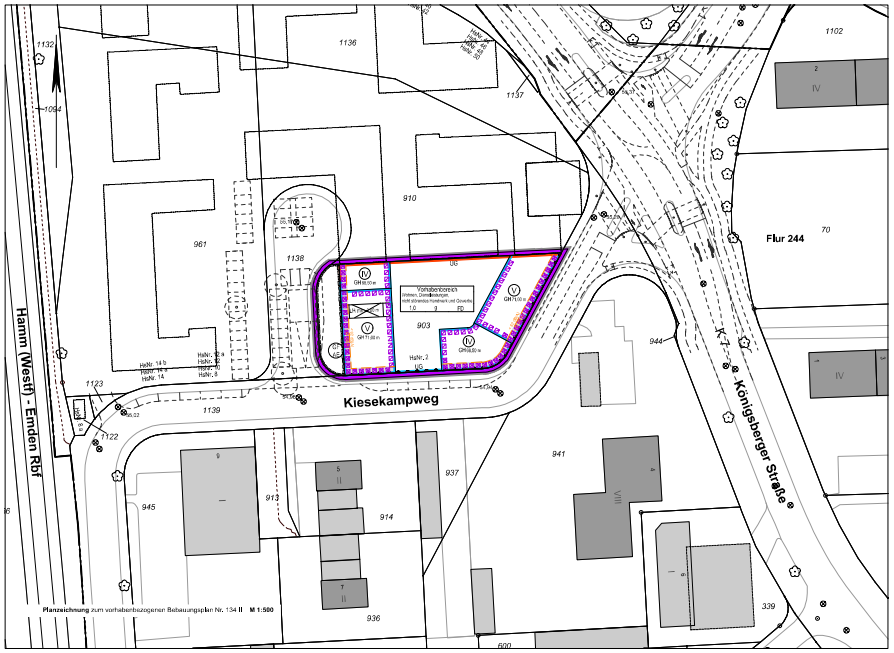


Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 II M 1:500

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. In dem Vorhabenbereich mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe" sind zulässig:

- Wohnnutzungen
- Geschäfts- und Büroräumen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bordelle oder bordellähnliche Betriebe
- Spielhallen und Wettbüros
- Vergnügungsstätten aller Art

(§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.2. Geschäfts- und Büroräumen, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen (EG) zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss (1. OG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im Bezugssystem des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016). Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante / der höchste Punkt der Attika des jeweils obersten Geschosses (§ 9 Abs. 1 No. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 No. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.2. Für die als Höchstbestimmungen festgesetzte Lichte Höhe gilt die Oberkante der ausgebauten Hauptfahrbahn als unterer Bezugspunkt und die Unterkante des Gebäudeteils als oberer Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 No. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 No. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.3. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische, untergeordnete Aufbauten (wie Wasser, Aufbauten für Antenne, Lüftungsanlagen, Klimageräte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, sofern diese um das Maß ihrer Höhe von der dauerhaft Begrünten Gebäudeteilen Sammend zurückversetzt angeordnet werden, Unwetterzonen und Gullideckel dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,00 m überschreiten und müssen nicht zurückversetzt angeordnet werden (§ 9 Abs. 1 No. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch zweigeschossige Loggien, Elemente zur architektonischen Akzentuierung von Gebäudekellern und Fensterpfeilern um bis zu einer Tiefe von 0,50 m und durch Vorbauten im Verbindungsbereich Treppenaufgängen um bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Soweit Ausnahmen über Geh- oder Radwegen liegen, ist eine Durchgangshöhe (lichte Höhe) von mindestens 2,50 m sowie bei Fahrwegen von mindestens 3,50 m einzuhalten. Die Mindestabstände als Maß der Höhe zwischen der Oberkante des Geh-, Rad- oder Fahrweges und der Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

1.4.1. Tiefgaragen und unterirdische Nebenräume zur zulässigen Hauptnutzung (wie Abstell-, Fahrrad-, Technik- und Lagerräume) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.4.2. Pkw-Stellplätze sind unterirdisch ausschließlich innerhalb des westlichen Baufeldes für unterirdische Gebäude und unterirdisch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 No. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Energieschranke, mit Ausnahme von

- der dem Rettungszweck im Vorhabenbereich selbst dienenden Oberdächern und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen,
- Ladestationen für Poolboxen Fahrer,
- Spielplätzen,
- Terrassen und
- der Verlegung des Daches mit Elektro-, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen

zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.5. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie

1.5.1. Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung (z. B. Gas- oder Ölheizung) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

1.5.2. Auf den Dachflächen der Gebäude, die nicht mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet sind, sowie auf den Fassaden sowie Fensterflächen (z. B. Gas- oder Ölheizung) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

1.5.3. Auf den Dachflächen der Gebäude, die nicht mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet sind, sowie auf den Fassaden sowie Fensterflächen (z. B. Gas- oder Ölheizung) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.6. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.6.1. Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen sind mit einer durchwurzelbaren Schicht (ohne turmartigen Aufbau) fachgerecht zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen. Die Aufbauhöhe der durchwurzelbaren Schicht muss im Mittel 80 cm und für Baumpflanzungen auf einer Fläche von 10qm mit mindestens 60 cm betragen. Sträucher- und Rasenflächen/Wiesen-Ansaaten sind bis zu einer Höhe von 15 cm in der Aufbauhöhe der Überdeckung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6.2. Die Dachflächen sind extensiv fachgerecht mit mindestens 10 cm begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Flächen dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Zielsetzung zu kombinieren und so anzulegen, dass nicht aus, Ausnahmen sind zur Achtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen und für Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen (wie Zugangswege zum Dach für Wartungszwecke, Wartungsanlage, Tageslicht-Beleuchtungselemente) und nutzbarer Freiflächen (z. B. Dachterrassen, Dachgärten) zulässig, sofern nachgewiesen ist, dass zumindest 70 % der Dachflächen begrünt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.7. Aktiver und passiver Schallschutz

1.7.1. Die gesamten bewertenden Bau-Schalldämm-Maße Rw'ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) von schutzbedürftigen Räumen – Aufenthaltsräumen (in Sinne der § 48 BauO NRW – und unter Berücksichtigung der anrechenbaren Raumarten nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 7.4, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Tab.1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Quelle: DIN 4109-1:2018-01

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel La
4	IV	70 dB
5	V	75 dB

Die an den Baugrenzen zweckmäßig festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für von der Baugrenze zurückversetzte oder in einem Winkel von bis zu 90° entchtete Fassaden oder Fensterbrüstungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.2. In Geltungsbereich sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, gegebenenfalls fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die eine Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.3. In den mit seinen Lärmpegelbereichen Gleichzeitig liegen von IV dB(A) gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschutzwirksame Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien/Balkone), die eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 bzw. entsprechen, nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.4. Abweichungen und Ausnahmen von den Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit seinen dargestellten Anschlüssen sowie dem Grün- und Freiflächenplan Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1. Dächer

Flachdächer sind mit einer maximalen Neigung von 7° und einer umfassenden Attika auszuführen.

2.2. Material- und Farbgebung

Die Gebäudeaussaden sind in Material und Farbgebung entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zu gestalten.

2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Hecken in Kombination mit einem Zaun (z. B. Stahl-/ Drahtgitter-, Glas-, Holz- / Drahtmaschenzaun), Gabion- und Steuinsprengungen sowie Mauern und Sichtschutzzäunen zulässig. Hierbei sind Zaunelemente in Kombination mit hecken auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt und Mauern und Sichtschutzzäune nur zwischen Transmissionsreihen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, mit einer Tiefe von maximal 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Gebäuden unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer maximalen Länge von 3/3 der zugewiesenen Lauftrecht anzubringen. Werbeanlagen mit wechselnden Bild, periodisch blinkenden, sich bewegenden und/oder blinkenden Licht sind generell unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Durchführungsvertrag

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

3.2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundencenter Planen und Bauen im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Bodendenkmale

Bei Bodenarbeiten können Bodenfundstellen (Kultur-/archäologisch-paläontologische Bodenfunde, u.A. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen und Skelette, aber auch Zeugnisse bestehen vorhandenen pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der städtischen Denkmalbehörde (023-492-6146) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251-591801), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die wissenschaftliche Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals das erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Gegenüber der Eigentümern oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodenentdeckungen entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Pflege des Fundes/Bodens und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Sollten archäologischen Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostenregungspflicht (§ 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW).

Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zusätzlich die Erhaltungspflicht.

3.4. Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Fußflächen anzuordnen.

3.5. Bauzeitliche Wasserhaltung

Da die Bauwasserhaltung im Grundwasser einbindet und daher bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei dem Amt für Grünflächen, Umweltschutz Nachhaltigkeit (Untere Wasserbehörde, Tel.: 0251/492-6746) dementsprechend vorab bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis anzuzeigen. Der Anzeige sind Unterlagen beizufügen, in denen die Abwasserarten sowie die Umfang und die Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf das Umfeld beschrieben werden.

3.6. Kampfmittel

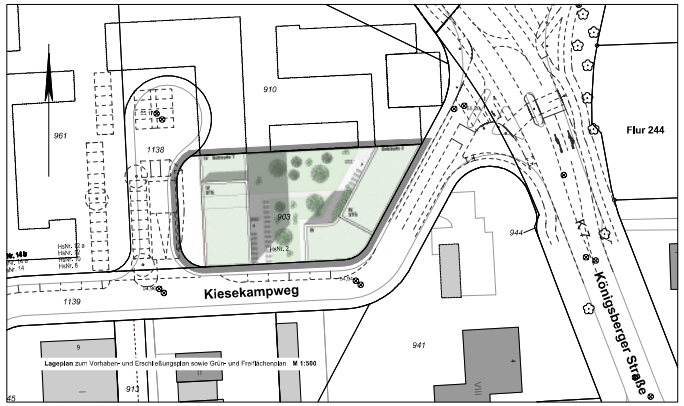
Bei Auftreten von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Bewegungsfreiheit für Räumfahrzeuge, Bohr- und Ortungsgeräte sind als besonders gefährdend anzusehen und nachhaltig im Planungsbereich zur Schadensbeurteilung anzumelden.

3.7. Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sollten folgende minderende Maßnahmen beachtet werden:

- Installation von zwei Fledermauskästen an den Vorhabengebäuden,
- Installation von fünf Nistkästen für die Arten Star und Gartenrotschwanz an den Vorhabengebäuden,
- Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit Ausschluss nächtlicher Fledermausbeleuchtung durch Installation von niedrigen, nach unten abstrahlenden Lampen mit warmer- und Bernsteinweißfarbenen Leuchtmittelen und einer Hauptbetriebszeit des Spielplatzbereiches Zwei 500 nm bzw. max.maximum 3042 kWh/Jahr und 0,02 % bzw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K),

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 II



Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Grün- und Freiflächenplan M 1:500

Gebäudeansicht südlich vom Kiesekampweg M 1:250

Gebäudeansicht östlich vom Kiesekampweg M 1:250

Gebäudeansicht westlich vom Einzelhandelsparkplatz M 1:250

Gebäudeansicht Hof nach Osten M 1:250

Gebäudeansicht Hof nach Westen M 1:250

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 134 II

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

- Vorhabenbereich
- Zweckbestimmung der Vorhabenbezogenen (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GR 11,20 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m NHN)
- D FH 11,10 m Lichte Höhe, als Mindestmaß (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Durchgang

Bauweise

- g Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

- Bauline
- UG Bauline für Untergeschoss
- Baugrenze
- UG Baugrenze für Untergeschoss

Bauvorschriften

- FD Flachdach

Verkehr

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- LPB IV Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- LPB V Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Aufgelockerter Dreieckschallpegel von 67 dB(A) tags (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

- LE Mit Gehrechten G und Fahrrechten F zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A und der Erschließungsträger E

Hinweise

- geplante Gebäude und Abgrenzungen (Bestätiga, Fertstehn) - auch außerhalb des Geltungsbereichs -
- Vorgesehener Baumstandort - außerhalb des Geltungsbereichs -

Bestandsangaben

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (+Höhenstatus 170)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Grundlinie
- Baum
- Wohngebäude (Mit Hausnummer und Geschossanzahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Gebäude in Umsetzung
- 61,00 Kanaldeckelhöhe (in m ü.NHN)
- Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 270) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2021 (GV. NRW. S. 1171), in Kraft getreten am 1.12.2021.
- **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 3 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 3.10.2023 (GV. NRW. S. 564) aufgehoben durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.7.2024.

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung enthält Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vom 23.06. bis einschließlich 23.07.2024 veröffentlichten Entwurf.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Bürkheicher

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

Münster, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

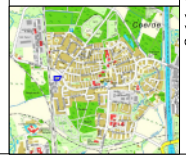
Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ____ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stadtbeiker

Gemarkung:	Münster
Flur:	244
Maßstab:	1 : 500



Bebauungsplan Nr. 134
Teilabschnitt II
(Neufassung)

Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan
Coerde - Kiesekampweg