

- 1 Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Erdgeschoss ausschließlich zulässig**
- Gastronomiebetriebe auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 700 m² (inkl. Nebenräumen),
  - Dienstleistungsbetriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von insgesamt max. 150 m² (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- 1.1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich zulässig**
- Wohnnutzungen mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 124 Wohneinheiten,
  - ein Gemeinschaftsraum mit Sanitäranlagen,
  - Lager- und Waschräume,
  - zur Wohnnutzung zugehörige Nebenräume (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- 1.1.3 Soweit nach vorstehender textlicher Festsetzung 1.1.1 „Dienstleistungsbetriebe“ zulässig sind, sind damit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungstätigkeiten aller Art (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).**
- 1.1.4 Soweit nach vorstehender textlicher Festsetzung 1.1.1 „Einzelhandelsbetriebe“ zulässig sind, sind diese ausschließlich**
- mit „zentrenrelevantem Sortiment“ und / oder
  - mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste“) zulässig. Einzelhandel mit rein „zentrenrelevanten Sortimenten“ ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“) gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster (Fortschreibung, Ratsbeschluss 14. März 2018):

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
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 mit Bekleidungs Zubehör)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungs Zubehör)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Stapeldecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Antiquitäten	47.79.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikeln)
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Bürowerke)
Computer und -zubehör, Kommunikationsmittel, Elektrokleingeräte	aus 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	aus 47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Handarbeitsartikel/ Strickwaren, Stoffe, Tuche, Melieren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähstoffen, handgefertigte aufgemachte Näh-, Stoff- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterialien für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren, Hausartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (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 Kissens, Stuhl- und Sesselaufgängen u. Ä. 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)
Kunstgegenstände, Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
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
Optische Erzeugnisse	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z.B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope sowie Einzelhandel mit feintechnischen Mess- und Prüfmitteln u.a.)
Schreib- und Papierwaren/ Schulbedarf/ Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Büroartikeln)
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spiegelwaren/ Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spiegelwaren
Sportartikel/ Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reissportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)
Telefon- und -zubehör	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	aus 47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

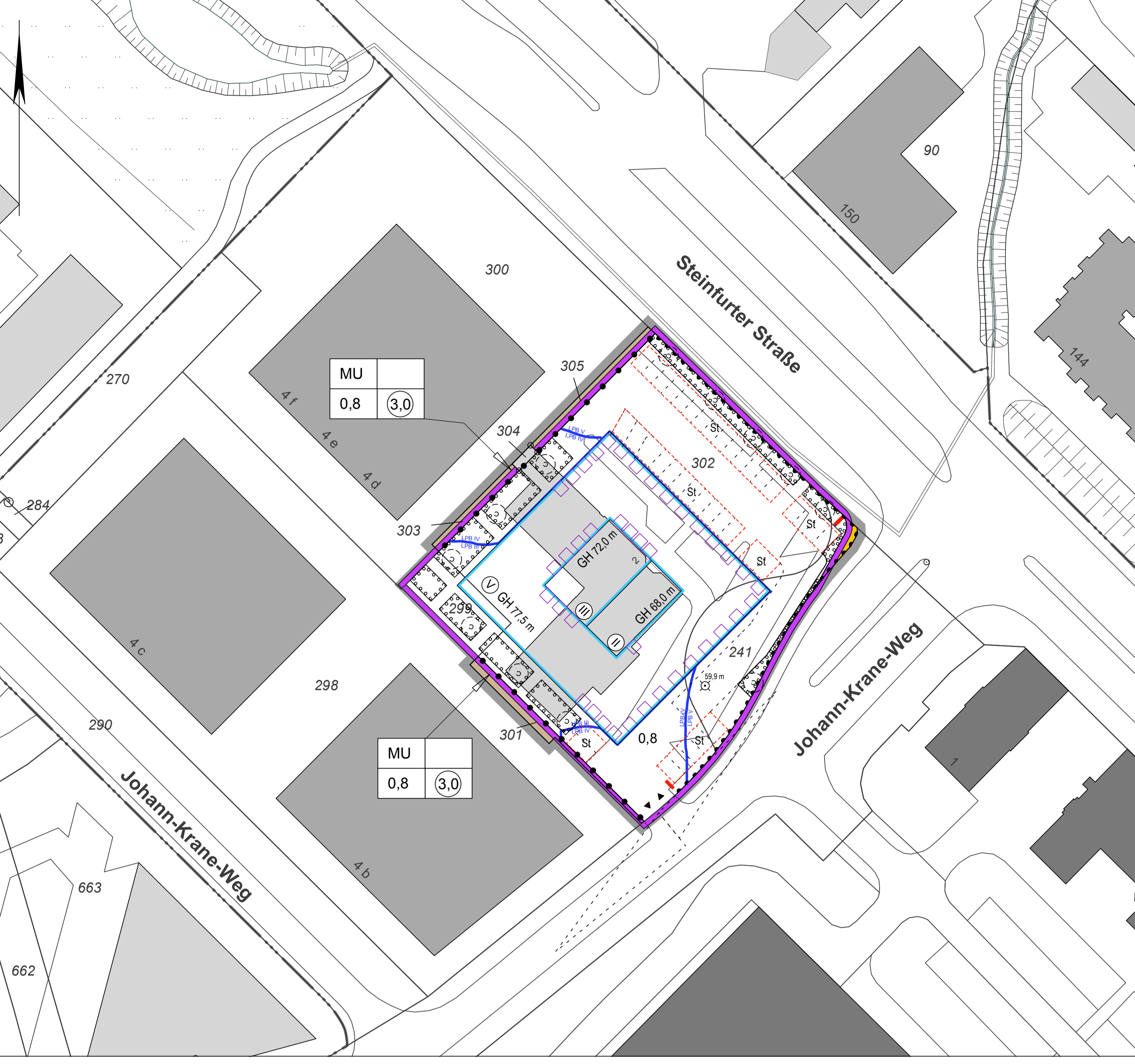
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen (Schnitblumen, Topfblühen)	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogerie/ Parfümerieartikel/ Kosmetische 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 Fischereizugängen
	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/ Tierpflegemittel für Kleintiere	aus 47.62.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere so wie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)
Zeitschriften/Zeitung	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Ausführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Veranschaulichung 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.		
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 geländebereitigen Kraftwagen)
Baumarkt/sortiment im engeren Sinne **	45.32	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Saunas)
	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 Sicherungssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation und Wartung)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flüssiggas, 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)
Erosionsartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erosionsartikeln)
Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallwerkzeugen und Kleinsägen für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)
Haushaltsgeräte, weiße Ware	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Büge- und Geschirrspülmaschinen, Kaffee- und Gießmaschinen und -utensilien)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Küchen	aus 47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Küchenmöbeln)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel, Büromöbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (OHNE: Einzelhandel mit Campingmöbeln, Gartenmöbeln und Küchenmöbeln)
Motorräder, -zubehör und -reifen	aus 45.40	Handel mit Kraftwagen, Kraftfahrzeugen und Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (daraus NUR: Einzelhandel mit Ersatzteilen einschließlich Kleinkraftwagen sowie Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Kraftwagen)
Reissportartikel ohne Reitbekleidung und -satteln	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reissportartikeln ohne Reitbekleidung und -satteln)
Sauna-/Schwimmbadanlagen	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Saunas)
	aus 47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkbedarf (daraus NUR: Einzelhandel mit Saunas)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Tiermöbel	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernöbeln)
Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere	aus 47.62.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien)

\*\*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/ Parkett/ Fliesen.

- 1.1.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (Festsetzung 1.1.1 und 1.1.2) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).**

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festzusetzen. Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage 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).**
- 1.2.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 um bis zu 2 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante des Gebäudes einzuhalten. Für Aufzugaufbauten gilt davon abweichend ein Mindestabstand von 1,5 m zur nordwestlichen und südwestlichen Außenkante des Gebäudes, für aufgeständerte Solaranlagen bis 1 m Höhe genügt ein Mindestabstand von 1 m zur Außenkante des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).**
- 1.2.3 Die Höhe des Fertigtübbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).**
- 1.2.4 Im Vorhabenbereich ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans maßgebend (§ 12 Abs. 3a BauGB).**
- 1.2.5 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig, sofern die über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteile mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).**
- 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen**
- 1.3.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbauten Flächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) in Form von nicht überdachten, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).**
- 1.3.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), Ladestationen für Elektro-Kfz, Solaranlagen, Müllsammlerplätzen und Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO).**
- 1.4 Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie**
- 1.4.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer Mittelleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).**
- 1.4.2 Von der Verpflichtung aus 1.4.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solaranlage geeignet ist.**
- 1.5 Verriegelung, Freiflächen, Begrünung**
- 1.5.1 Die Dachflächen des fünfgeschossigen Gebäudes sind mit einer standortgerechten Vegetation vollflächig extensiv zu begrünen und als begrünete Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Aufbau-Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind technische Aufbauten oder Elemente zur Belichtung des Gebäudes. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).**
- 1.5.2 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).**



- 1.5.3 Im Plangebiet sind zwölf heimische, standortgerechte Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste sowie der genannten Mindestanzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstämme sind mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> (2 x 3 m) einzuzichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Bearbeiten zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).**
- Bäume lt. Ordnung - HST, SIU 18/20:  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus avium – Vogelkirsche  
 Sorbus aria – Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia – Eberesche
- 1.5.4 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und die festgesetzten Einzeilmäße sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).**
- 1.6 Passiver Schallschutz**
- 1.6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen 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.**
- | Lärmpegelbereich                                    | I  | II | III | IV | V  | VI | VII |
|---|----|----|-----|----|----|----|-----|
| Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>A</sub> in dB(A) | 55 | 60 | 65  | 70 | 75 | 80 | >80 |
- 1.6.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Fenster von Schlafzimmern zu Lüftungszwecken mit einer schallmindernden Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindert (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**
- 1.6.3 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Gewerbelärm ist der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden durch folgende technische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:**
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder
  - Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden (z.B. Kastenfenster, Fenster mit teiloffenem Fensterflügel und festverglastem Anteil, Prallschleiben, o.ä.).
- Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises nach DIN 4109-2 für den Verkehrslärm bzw. TA Lärm für den Gewerbelärm ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.**
- 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Landesbaurecht 2018 (BauO NRW 2018)**
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2.1.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen sind entsprechend den Ansichten mit rottem bis rotbraunem Verblendmauerwerk und Holz auszuführen (§ 12 Abs. 3 BauGB).**

- 2.2 Werbeanlagen**
- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:**
- sich diese an der Stelle der Leistung befinden,
  - sie nicht in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form ausgeprägt sind,
  - sie an der Erdgeschoss-Fassade angebracht werden und
  - max. ein Wandlogo mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1,50 m und max. ein Schriftzug mit einer Höhe von max. 0,40 m je Gewerbeeinheit errichtet wird.
- Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten zwei Standorten freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Breite von 1,15 m zulässig.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Durchführungsvertrag**
- Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB).
- 3.2 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 „Plan und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Abersloher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.3 Denkmalschutz**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erläuterungspflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. § 15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgegesetzen) zu beachten; dementsprechend sind die untere Denkmalbehörde oder das Denkmalamt unverzüglich zu informieren.
- 3.4 Kampfmittel**
- Der südliche Teil des Plangebietes stellt ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Gebiet dar. Bombenblindgängerverdachtspunkte 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.
- 3.5 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.
- 3.6 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. Landesbaurecht 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.
- 3.7 Vorhaben- und Erschließungsplan**
- Der auf dem Anlagenblatt 1 dargestellte Lageplan und die Ansichten sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**Stadtplanungsamt**

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0120/2025

# Bebauungsplan Nr. 409

---

**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

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

**Art der baulichen Nutzung**

- Baulfläche, s. textliche Festsetzung Nr. 1
- MU** Urbane Gebiete, Ergänzende Fläche zur 2. Änderung des BP Nr. 409

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 Grundflächenzahl
- 0,0 Geschossflächenzahl
- GH 77,5 m Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 8,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m i.H.v.N)

**Überbaubare Grundstücksflächen**

- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Einfahrt / Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

- Flächen für Stellplätze

**Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen**

- Abschallung der Terrabereiche mit passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 17.1)
- Gebäudebezogene Immissionschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 17.3)

**Sonstige Festsetzungen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baulgebietes

**Festsetzungen gemäß § 89 Landesbaurecht 2018 (BauO NRW 2018)**

- Freistehende Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1.1)

**Hinweise**

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrwege)
- Vorgeschlagener Baumanstandort
- 59,9 m Gebäudehöhe (in m i.H.v.N im DHHN 2016)
- Siedlerfahne: nachrichtliche Darstellung, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 bis bis 2,5 m über Fahrbahnkante freizuhalten

**Bestandsangaben**

Das Höhenbezugsystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer)
- Wirtschaftsgebäude

**Planverfasserin:** **WP / WoltersPartner** Stadtplanungsamt  
 Dorotheastraße 12 • D-48153 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408 0 • Fax 9408-100  
 info@wolterspartner.de

**Vorhabenträgerin:** Leos Gate GmbH & Co. KG  
 Neubrückenstraße 25-27  
 48143 Münster

**Bauliche Gestaltung:** Ten Brinke Bau GmbH & Co. KG  
 Dinxperloer Straße 18-22  
 46399 Bocholt

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 4211), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444).

Die Plangrundlage wurde am 18.11.2024 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Für die städtebauliche Planung:

Münster, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Für die städtebauliche Planung:

Münster, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. Marienfeld  
 Amtsleiter

Dipl.-Ing. Danstorf  
 Stadtbaustat

Dipl.-Ing. Festlens  
 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am \_\_\_\_\_ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Ausfertigung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht.

Münster, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Birkintheiber

Birkintheiber

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ im Kraft getreten.

Münster, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Birkintheiber

Oberbürgermeister    Schriftführer

Oberbürgermeister    Schriftführer

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

**Bebauungsplans Nr. 409**

vorhabenbezogene 3. Änderung  
 zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Technologiepark  
 Steinfurter Straße  
 im Bereich Johann-Krane-Weg

Blatt 1 (2 Blätter)

**- Entwurf -**

Stand: 26.02.2025

Ansicht Nord Ost



Ansicht Nord West



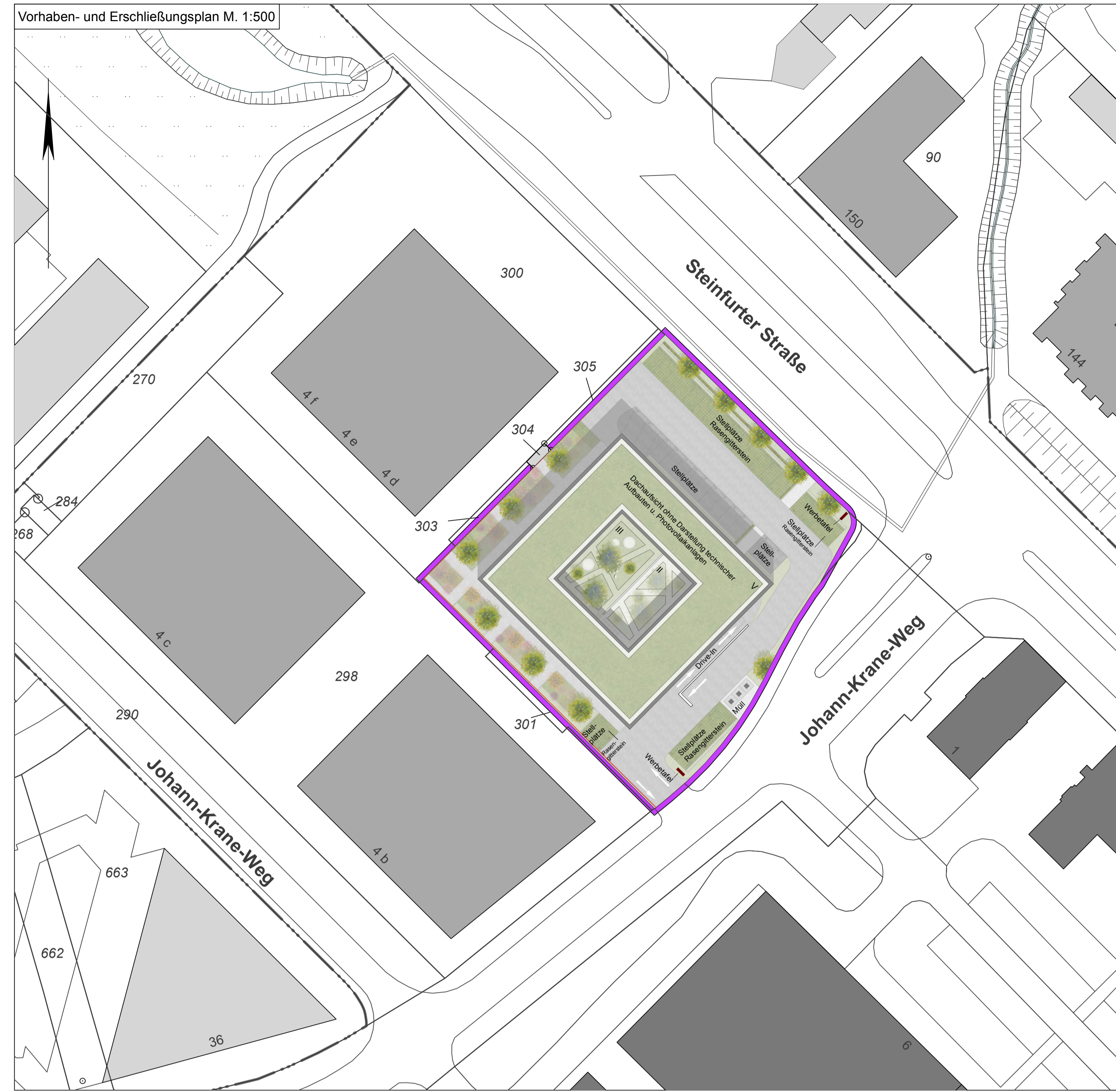
Ansicht Süd West



Ansicht Süd Ost



\* Ansichten ohne Darstellung von Werbeanlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2.1)



Schnitt (inkl. Darstellung Gemeinschaftsraum)



Detail Bauausführung 1:50



Bebauungsplan Nr. 409

Planverfasserin: **WP / WoltersPartner** Stadtplaner GmbH  
 Döhrenstraße 15 • D-48153 Coesfeld  
 Telefon 05241 9408-0 • Fax 9408-100  
 wstp@wp-wolterspartner.de

Vorhabenträgerin: Leos Gate GmbH & Co. KG  
 Neubrückenstraße 25-27  
 48143 Münster

Bauliche Gestaltung: Ten Brinke Bau GmbH & Co. KG  
 Dinxperloer Straße 18-22  
 46399 Bocholt

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444)

Die Plangrundlage wurde am 18.11.2024 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.		Für die städtebauliche Planung.
Münster, _____		Münster, _____
Dipl.-Ing. Marienfeld Amtsleiter		Dipl.-Ing. Denstorf Stadtbaustat
		Dipl.-Ing. Festen Amtsleiter
Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.		Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht.
Münster, _____		Münster, _____
Der Oberbürgermeister im Auftrag		Der Oberbürgermeister im Auftrag
Birkintheuer		Birkintheuer
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ in Kraft getreten.		Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.
Münster, _____		Münster, _____
Oberbürgermeister	Schriftführer	Der Oberbürgermeister im Auftrag
		Birkintheuer

Gemarkung: Münster  
 Flur: 66  
 Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplans Nr. 409

Vorhaben- und Erschließungsplan zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes

Technologiepark  
 Steinfurter Straße  
 im Bereich Johann-Krane-Weg

Blatt 2 (2 Blätter)

- Entwurf -

