1 Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind i.V.m. § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind die gem. § 8 (3) Nr. 1, 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

1.1.3 Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind i.V.m. § 8 (2) BauNVO folgende Gewerbe zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.4 Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind die gem. § 8 (3) Nr. 1, 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

1.1.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO). Abweichend sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO): Kfz-Einzelhandelsbetriebe und Betriebe für Kfz-Zubehör.

1.1.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.1.7 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (Festsetzung 1.1.1, 1.1.3 und Satz 2 aus 1.1.5) 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 maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen ist in den verschiedenen Teilen des Bebauungsplans in Meter über Normalhöhenull (m. ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante 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 Bebauungsplans ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,90 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.3 Mit Ausnahme von Treppenhäusern und den zugehörigen Aufzuganlagen müssen technische Anlagen und technisch, untergeordnete Bauteile auf dem Dach mindestens 2,00 m von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sein. Werbeanlagen sind ausgenommen, es greift TF 2.1.1
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.6 BauNVO).

1.3 Freiflächen, Begrünung

1.3.1 Beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbarem Boden zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB). Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten. Bereiche mit Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

1.3.2 Bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden ist je 30 m² tür- / fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen.

1.3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.
Zu pflanzen sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m2 oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern. Die Bäume auf der Stellplatzanlage sind mit der Ersatzverpflanzung dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.4 Solarenergienutzung

1.4.1 Neubau
Beim Neubau von Gebäuden ist eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b).

1.4.2 Bestand
Die Verpflichtung der Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung gemäß Festsetzung 1.4.1 gilt auch für Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt. Von dieser Verpflichtung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

1.5 Ansichten

1.5.1 Die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen des geplanten Baukörpers sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten. Eine abweichende Gestaltung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zulässig, wenn sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertag dazu verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Werbeanlagen an den Fassadenflächen sind nur wie in den Ansichten dargestellt zulässig. Satz 2 und 3 aus Festsetzung 1.5.1 sind entsprechend anwendbar.

2.1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets sind blinkende und / oder sich bewegende Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

2.1.3 Zulässig ist die Aufstellung von sechs Fahnenmasten an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 64,80 m ü. NHN (ca. 7,50 m über Höhe Stellplatzanlage) nicht überschreiten. Die Werbefahnen sind mit fest und parallel zur Egbert-Snoek-Straße ausgerichteten Auslegern an den Fahnenmasten anzubringen.

2.1.4 Zulässig ist die Aufstellung von einer Werbetafel (Werbetafel 1) im Format 480 x 210 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Die Werbetafel darf einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 59,60 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.1.5 Zulässig ist die Aufstellung von einer Werbetafel (Werbetafel 2) im Format 300 x 400 cm (B x H) an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Die Werbetafel darf einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 61,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.1.6 Zulässig ist die Aufstellung von 2 Preismasten im Format 190 x 750 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Preismasten dürfen einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 65,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.1.7 Zulässig ist die Aufstellung eines Gestells mit 2 Aktionsplanen jeweils im Format 400 x 200 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Gestelle mit Aktionsplanen dürfen einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 59,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.1.8 Zulässig ist die Aufstellung eines Gestells mit Tankkarten (Tankkarte 1) im Format 100 x 335 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Das Gestell darf einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 60,80 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.1.9 Zulässig ist die Aufstellung eines Gestells mit Tankkarten (Tankkarte 2) im Format 100 x 345 cm (B x H) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort. Das Gestell darf einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 60,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

3.1 Altlasten / Bodenschutz
Der Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Baumaßnahmen sind im Detail im nachfolgenden Bauantragsverfahren mit der Umweltbehörde der Stadt Münster abzustimmen.

4 Hinweise

4.1 Durchführungsvertrag
Zur Realisierung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen
(Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB).

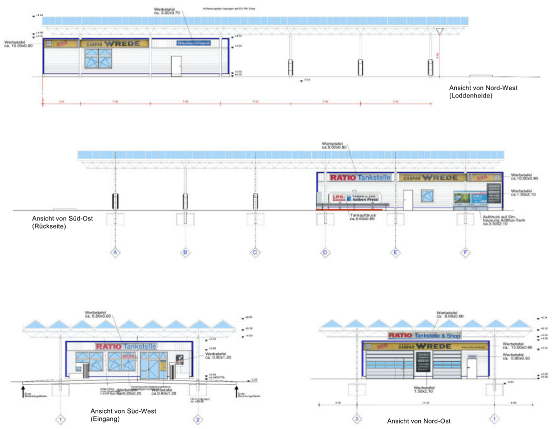
4.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

4.3 Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Münster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

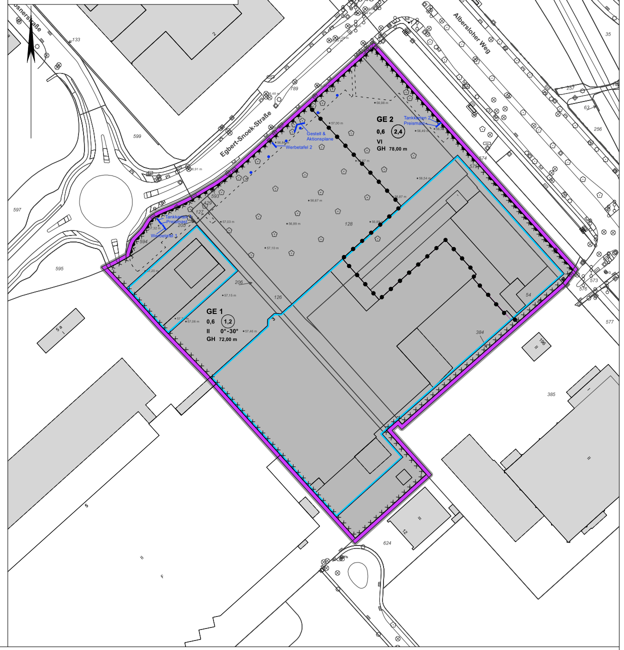
4.4 Kampfmittel
Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

4.5 Artenschutz
Der Bauherr ist verpflichtet, sicherzustellen, dass durch Bauarbeiten keine geschützten Tierarten beeinträchtigt oder geschädigt werden.
Besonders geschützt sind viele gebäudebewohnende Arten, darunter Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, Turmfalken und Schleiereulen) und alle Fledermausarten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, diese Tiere zu verletzen, zu töten, erheblich zu stören. Es ist ebenfalls verboten, ihre Nester, Höhlen oder Schlafplätze zu zerstören.
Sollten bei den Bauarbeiten geschützte Tiere oder ihre Nester, Brutstätten oder Verstecke (auch wenn sie leer oder verlassen wirken) gefunden werden, müssen die Arbeiten zunächst gestoppt werden. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Kaiser, 0251 492 6727) abzustimmen.
Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG besteht zudem das generelle Verbot, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu entfernen.

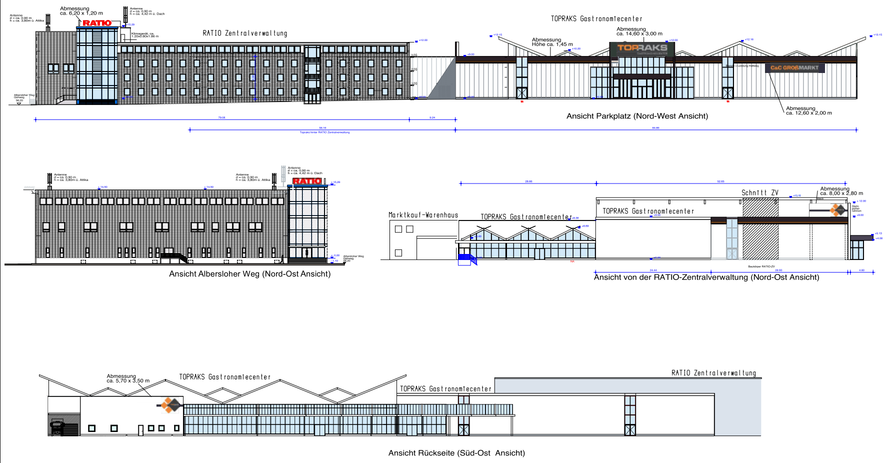
Ansichten des Vorhabens M. 1:200



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Ansichten des Vorhabens M. 1:400



STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 517

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

(1,2) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 75,55 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m üNHN)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehr

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Fahnenmast

Werbeanlagen/Preismasten etc.

Bauvorschriften

0°-30° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten)

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Gebäude, Entwässerungsfunktion)

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Baum

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

Kanaldeckel

57,10 m Bestandshöhen (in m üNHN)

Planverfasser: WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Bauliche Gestaltung: RATIO Immobilien GmbH, Egbert-Snoek-Straße 1, 48155 Münster

Vorhabenträger: RATIO Immobilien GmbH, Egbert-Snoek-Straße 1, 48155 Münster

Münster, __________

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **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 (Landesbauordnung 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).

Dieser Bebauungsplan enthält Ergänzungen gegenüber dem vom **10.03. bis einschließlich 10.04.2025** veröffentlichten Entwurf.

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker

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

Münster, __________

Oberbürgermeister — Schriftführer

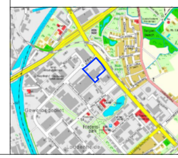
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ___ vom __________ in Kraft getreten.

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker

Gemarkung:	Münster
Flur:	178
Maßstab:	1 : 1.000



Bebauungsplans Nr. 517

vorhabenbezogene 2. Änderung

und Vorhaben- und Erschließungsplan

Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0275/2025