1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bereich des Gasometers bis zum 6. Obergeschoss ausschließlich zulässig
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Kiosk mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm,
- Cafés und
- Stellplätze (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

1.1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bereich des Gasometers ab dem 7. Obergeschoss ausschließlich zulässig
- Wohnnutzungen und
- Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Ferienwohnungen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 10 % der Summe der Geschossflächen des 7. bis 13. Obergeschosses (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

1.1.3 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bereich des Gasreglerhauses ausschließlich zulässig
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

1.1.4 Die Dachflächen des Gasometers können bis zu 30 % durch PV-Anlagen genutzt werden.

1.1.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (Festsetzung 1.1.1 bis 1.1.3) 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 festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage im Bereich des Gasometers ist der höchste Punkt der bestehenden Brüstung des Führungsgerüsts (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO).

Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage im Bereich des Gasreglerhauses ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO).

1.2.2 Im Bereich des Gasreglerhauses ist eine Überschreitung der festgesetzten zwingenden Höhe baulicher Anlagen für einen Schornstein bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Ein Zurücktreten des Gebäudes von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers (Außenwand Sperrwasserbecken) ist um max. 0,40 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers (Außenwand Sperrwasserbecken) ist bis maximal 1,50 m für das Führungsgerüst sowie die davon auskragenden Laufstege zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.3.3 Eine Überschreitung der festgesetzten westlichen Baulinie im Bereich des Gasreglerhauses ist bis maximal 1,80 m für Treppen und Rampen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baulinie im Bereich des Gasreglerhauses ist bis maximal 2,50 m für das Podest und den Dachüberstand zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

1.4.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bis zum dritten Obergeschoss sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) dort in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.2 Innerhalb der Baufläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Fahrradabstellanlagen, der Versorgung des Vorhabenbereichs mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. der Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, Standorte für Abfallbehälter (Unterflursysteme), fernmeldetechnische Nebenanlagen, Terrassen und eine private Paketstation allgemein zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Abweichende Abstandsflächen

1.5.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche mit 0,2 (im Sinne von § 6 Abs. 4 und 5 BauO NRW 2018) festgesetzt. Abweichend von § 6 Abs. 5 S. 4 BauO NRW 2018 gilt dies auch zu angrenzenden anderen Baugebieten, in denen eine größere Tiefe der Abstandfläche gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

1.6 Passiver Schallschutz

1.6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Nebenzeichnung 1 dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzwürdigen 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 La in dB(A)	55	60	65	70	75	80	>80

1.6.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden 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 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Außenwohnbereichen in den Obergeschossen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Loggien mit Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von kleiner oder gleich 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.4 In den in der Nebenzeichnung 2 blau gekennzeichneten Bereichen müssen Wohnungen (aus Lärmschutzgründen) sowohl über Fenster zur Außen- als auch zur Innenfassade verfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.5 In den in der Nebenzeichnung 2 rot gekennzeichneten Bereichen müssen Wohnungen (aus Belichtungsgründen) sowohl über Fenster zur Außen- als auch zur Innenfassade verfügen (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

1.6.6 Bei der Realisierung von Einzimmerwohnungen, Mikroapartements und Schlafräumen von Wohngruppen, die ausschließlich zu den Außenfassaden ausgerichtet sind, ist durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Kastenfenster, Fenster mit teilöffenbarem Fensterflügel und festverglastem Anteil, Prallscheiben, verglaste Loggien o.ä.) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.7.1 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind als mehrschichtige und naturnahe Gehölzbestände mit großkronigen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Neuanpflanzungen von Spitz- und Bergahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Schwarz- und Silberpappel, Platane, Blauzeder, Sommer- und Winterlinde sind nur in einem Pflanzabstand von mind. 2,50 m zu den festgesetzten mit Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig. Alle übrigen großkronigen Bäume müssen zu den festgesetzten mit Leitungsrechten belasteten Flächen einen Mindestpflanzabstand von 1,50 m einhalten.

Die Entwicklung einer den Baumbestand erhaltenden Wegeführung ist nur in unversiegelter Ausführung zulässig.
Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen (hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.2 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen (hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.7.3 Die Dachflächen des Gasometers sind zu mindestens 30 % zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.7.4 Mindestens 70 % der laufenden Meter der Brüstungen im Innern des Gasometers sind fortlaufend mit Stauden, Bodendeckern, Ziergräsern, Sträuchern und Hängepflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Beispielsweise zu verwendenden Pflanzenarten:

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Galium odoratum	Waldmeister
Lamiastrum galeobdolon	Gewöhnliche Goldnessel
Hedera helix	Efeu
Aquilegia vulgaris	Gemeine Akelei
Asplenium scolopendrium	Hirschzungenfarn
Molinia caerulea	Pfeifengras
Origanum vulgare	Echter Dost
Salvia officinalis	Echter Salbei
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 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 zu gestalten (§ 12 Abs. 3 BauGB).

2.2 Werbeanlagen

Mit Ausnahme von maximal zwei freistehenden Hinweisschildern innerhalb der Baufläche (maximale Höhe 3,00 m, maximale Breite 2,00 m) sind jegliche Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans unzulässig.

2.3 Stellplätze

2.3.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 82 Kfz-Stellplätze zu errichten. Davon sind 2 Stellplätze als Car-Sharing-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu nutzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 48 Abs.1 und § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018).

2.3.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 520 Fahrradstellplätze zu errichten. Von diesen Fahrradstellplätzen sind 34 Fahrradabstellplätze als Stellplätze für Lastenräder / Fahrräder mit Anhänger herzustellen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 48 Abs. 1 und § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018).

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Zäune sind nur hinter den Hecken 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 „Planen und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Führungsgerüst des Gasometers (inkl. Sperrwasserbecken und Gasanzeige) sowie die dazugehörige Gasreglerstation (inkl. technischer Ausstattung), welche als technische Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) eingetragen sind.

Änderungen am und in den Gebäuden dürfen ausschließlich nach denkmalrechtlicher Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW erfolgen. Die Planung wurde mit der unteren Denkmalbehörde vorabgestimmt, die denkmalrechtliche Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche 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 (§ 16 DSchG NRW). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 17 DSchG NRW).
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 DSchG NRW).
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 DSchG NRW).
Sollten archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostenträgungspflicht (§ 27 Abs. 1 DSchG NRW).
Erste Entbewegungen 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 schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des Grundstücks 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.

3.4 Kampfmittel

Rund um den Gasometer ist eine Kriegsbeeinflussung erkennbar, es könnte die Möglichkeit von Bombenblindgängern bestehen. Bisher wurden drei Verdachtspunkte vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe (KBD-WL) untersucht, ohne Hinweise auf Bombenblindgänger. Eine systematische Absuche der zu bebauenden Grundfläche und der ausgehobenen Baugrube ist dennoch erforderlich. Geplante Ramm- und Bohrarbeiten im Spezialtiefbau sind einer Sicherheitsprüfung durch den KBD zu unterziehen.
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

Im Plangebiet befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309 Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierten Biphenylen wurden nachgewiesen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs-und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

3.6 Artenschutz

In Anlehnung an § 39 BNatSchG sowie dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag (vgl. Lederer, 05.07.2024) sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.10. eines jeden Jahres durchzuführen.
Bei einer notwendigen Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Etwaige betroffene Baumhöhlen müssen unmittelbar vor einer Fällung auf Besatz hin kontrolliert und ggf. weitere Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. des § 44 (1) BNatSchG getroffen werden. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.
Als vorsorgliche Maßnahme sind als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln in den zu fällenden Bäumen in den verbleibenden Gehölzbeständen insgesamt mind. 10 Fledermauskästen (z.B. Typ 2FN, Fa. Schwegler) und 10 Großraumhöhlen (z.B. Typ 2GR, Fa. Schwegler) aufzuhängen. Entsprechende Regelungen und Vorgaben werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

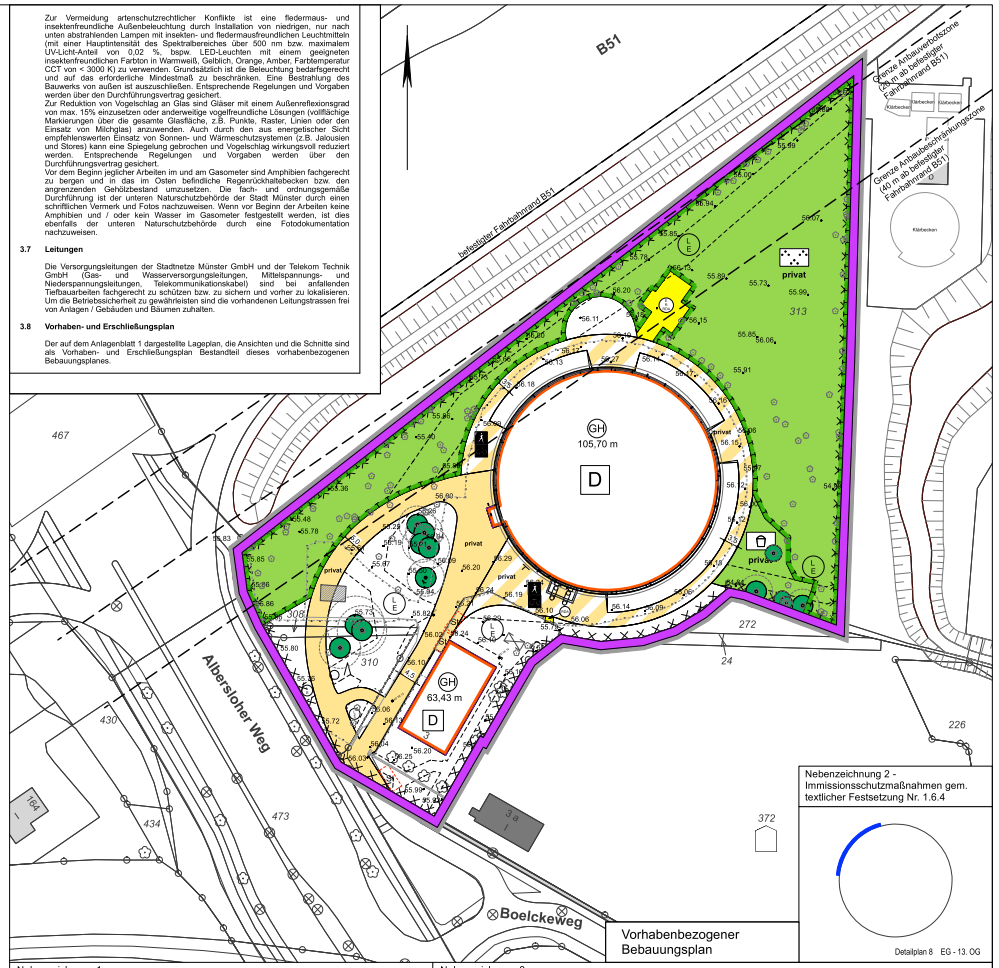
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung durch Installation von niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %, bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K) zu verwenden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung bedarfsgerecht und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Bestrahlung des Bauwerks von außen ist auszuschließen. Entsprechende Regelungen und Vorgaben werden über den Durchführungsvertrag gesichert.
Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas sind Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% einzusetzen oder anderweitige vogelfreundliche Lösungen (vollflächige Markierungen über die gesamte Glasfläche, z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Einsatz von Milchglas) anzuwenden. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z.B. Jalousien und Storen) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Entsprechende Regelungen und Vorgaben werden über den Durchführungsvertrag gesichert.
Vor dem Beginn jeglicher Arbeiten im und am Gasometer sind Amphibien fachgerecht zu bergen und in das im Osten befindliche Regenrückhaltebecken bzw. den angrenzenden Gehölzbestand umzusetzen. Die fach- und ordnungsgemäße Durchführung ist der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster durch einen schriftlichen Vermerk und Fotos nachzuweisen. Wenn vor Beginn der Arbeiten keine Amphibien und / oder kein Wasser im Gasometer festgestellt werden, ist dies ebenfalls der unteren Naturschutzbehörde durch eine Fotodokumentation nachzuweisen.

3.7 Leitungen

Die Versorgungsleitungen der Stadtnetze Münster GmbH und der Telekom Technik GmbH (Gas- und Wasserversorgungsleitungen, Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen, Telekommunikationskabel) sind bei anfallenden Tiefbauarbeiten fachgerecht zu schützen bzw. zu sichern und vorher zu lokalisieren. Um die Betriebssicherheit zu gewährleisten sind die vorhandenen Leitungstrassen frei von Anlagen / Gebäuden und Bäumen zuhalten.

3.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der auf dem Anlagenblatt 1 dargestellte Lageplan, die Ansichten und die Schnitte sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Nebenzeichnung 2 - Immissionsschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.6.4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Detailplan 8 EG - 13. OG

Nebenzeichnung 1 - Gebäudebezogene Immissionsschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.6.1

Detailplan 1 - Gewerbe EG - 1.OG

Detailplan 2 - Gewerbe 2. - 3. OG

Nebenzeichnung 3 - Immissionsschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.6.5

Detailplan 9 7. OG

Detailplan 10 8. OG

Detailplan 11 9. - 13. OG

Detailplan 3 - Gewerbe 4. OG

Detailplan 4 - Gewerbe 5. OG

Detailplan 5 - Gewerbe 6. OG

Detailplan 6 - Wohnen 7. OG

Detailplan 7 - Wohnen 8. - 13. OG

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 626

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

Baufläche, s. textliche Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung

(H) 105,70 m Gebäudehöhe, zwingend (in m üNHN)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Verkehr

privat Private Straßenverkehrsflächen

privat Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Fußgängerbereich

F Fahrradfahrbereich

Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität, Rückkühlwerk, Rauchschutzdruckanlage

RWA Rauchschutzdruckanlage

Grünflächen

privat Private Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz (Kita)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St Flächen für Stellplätze

Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen der Erschließungsträger E

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich II nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

Kennzeichnungen

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

Nachrichtliche Übernahme

D Denkmal

Bestandsangaben

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Urmisalinie

Baum

Einmessung zu erhaltender Baum (Kronendurchmesser)

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)

Wirtschaftsgebäude

●55,0 m Bestandshöhen (in m üNHN)

Kanaldeckel

Zaun Bestand

Planverfasser: WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Dienger Straße 23 • D-48653 Coesfeld, Telefon 02541 9488-0 • Fax 9488-100, stadtplaner@wolterspartner.de

Vorhabenträger: (I)Konus Grundstücksverwaltung GmbH, Columbiadamm 25, 10965 Berlin.

Bauliche Gestaltung: Peter Bastian Architekten BDA, Münster; mei architects and planners, Rotterdamm

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. Juli 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. Oktober 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 im Dezember 2023 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Markenfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____ _____

Dipl.-Ing. Dienstorff
Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Fiestersen
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 21.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 01.03.2024 bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkhoefer

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ veröffentlicht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkhoefer

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, _____

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

Brinkhoefer

Gemarkung: Münster
Flur: 153
Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 626

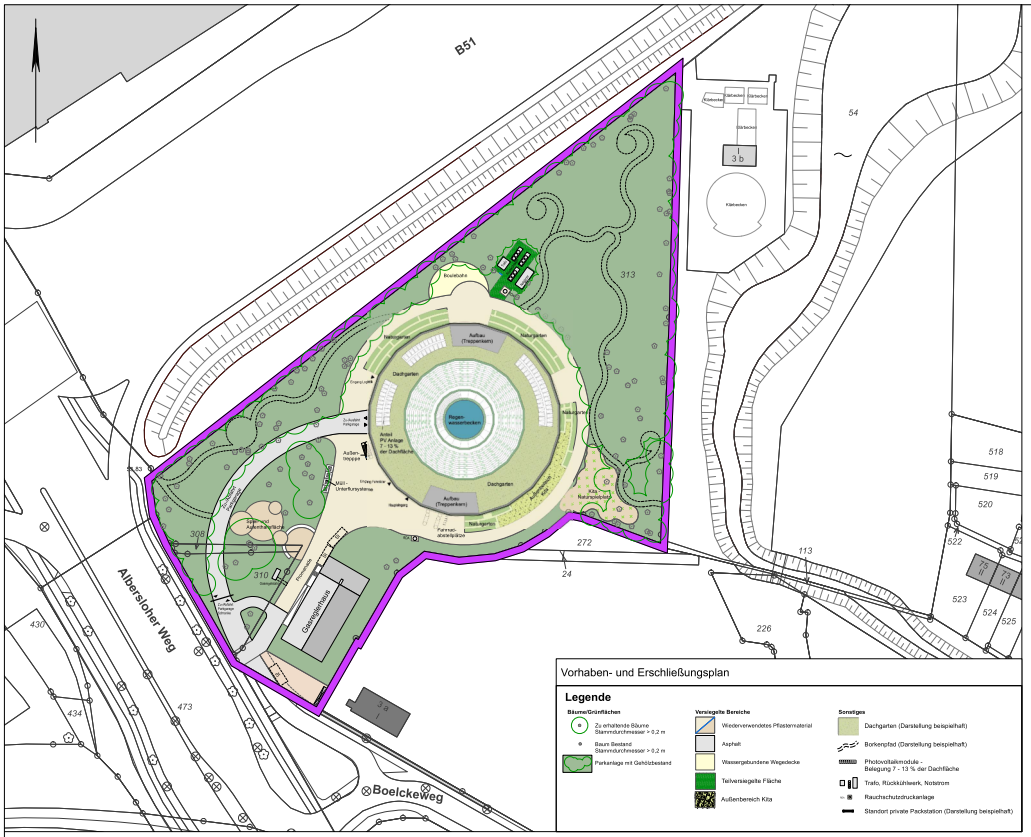
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51

Blatt 1 (2 Blätter)

26.03.2025

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0303/2025


B51
Albersloher Weg
Boelckeweg
Gasreglerhaus
Kita
Kleinkinder
Schulkinder
Jugendliche
Erwachsene
Senioren
Dachgarten
Regen-Versickerbecken
Anteil PV Anlage 7 - 13 % der Dachfläche
Auftritt (Treppenraum)
Aufzug
Rampe
Wall-Unterfahrsystem
Hauptzugang
Fahrradabstellanlage
Fahrradstellplätze
Fahrradweg
Fahrradweg
Fahrradweg