I. Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im MU_1 und MU_2 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.2 Im MU_3 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur öffentlichen Verkehrsfläche Ewaldistraße eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.3 In den urbanen Gebieten ist der in der Planzeichnung festgesetzte Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.4 In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste“) unzulässig (§ 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
Zentrenrelevante Sortimente		
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 Bekleidungszubehör)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Bürozwecke)
Computer und -zubehör, Kommunikationsmittel	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	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Handarbeitsartikel/ Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterialien für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren, Hausratartikel	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 Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Jagdbedarf/ Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
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
	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 feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. ä.)
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
Spielwaren/ Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel/ Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)
Telefone/ -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
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	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 Fischerzeugnissen
	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/ Tierpflegeartikel für Kleintiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere so- wie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

*WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

1.5 In den Urbanen Gebieten sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), die ausschließlich oder überwiegend gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe), unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.6 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.7 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind im MU_1* Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Vergnügungsstätte weiterhin zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 **Bezugspunkte**

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut maßgebend.
Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

2.1.2 **Überschreitung der Gebäudehöhe**

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische, untergeordnete Bauteile – wie z. B. Schornsteine, Erschließungstreppen für die Dachflächen, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate (einschließlich Einhausung/ Verblendung) – bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Für aufgeständerte Solaranlagen bis 1,00 m Höhe genügt ein Abstand zur Außenwand von 1,00 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind auch die Geschossflächen von oberirdischen Geschossen, die kein Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW bilden, zu berücksichtigen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO).

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Eingangsvorbauten, Terrassen

3.1.1 Im MU_1 und MU_2 ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bis zur privaten Verkehrsfläche entlang des Hafenbeckens durch Terrassen, Zuwegungen und Treppenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen

3.2.1 In den urbanen Gebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen im südlichen MU1 zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2.2 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2.3 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Fahrradabstellanlagen, unterirdischen Standorten für Abfallbehälter/ Unterflurcontainer und Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

4 Abweichende Abstandsflächen

4.1 Im Plangebiet wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche gem. BauO NRW bezogen auf die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit 0,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

5 Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung von neuen Gebäuden eine Anlage zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben. Die Verpflichtung gilt auch für vorhandene Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nachweislich nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) 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 (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	55	60	65	70	75	80	>80

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

6.2 Schutz der Nachtruhe

Für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindert. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebiets sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6.3 Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch einwirkenden Gewerbelärm ist der Immissionsschutz in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen durch folgende technische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:
- An den betroffenen Fassaden sind schutzbedürftige Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn die Fenster nicht öffenbar sind und eine Raumbelüftung über ein weiteres Fenster in einer Fassade, vor der keine Richtwertüberschreitungen vorliegen, sichergestellt wird und/ oder
- 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 wird (z.B. Kastenfenster, Fenster mit teilöffenbarem Fensterflügel und festverglastem Anteil, Prallscheiben, o.ä.).

Der Nachweis über die Umsetzung einer geeigneten Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem schalltechnischem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Dachbegrünung

Bei Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses zu mindestens 80 % zu begrünen. Ausnahmsweise kann auch ein geringerer Begrünungsanteil zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete andere Maßnahmen ein vergleichbarer Abfluss des Niederschlagswassers sichergestellt wird.
Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zzgl. Drainschicht betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.
Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zuzüglich Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Baumpflanzung muss eine Vegetationstragschicht von mindestens
- 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen
- 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen
- 1,50 m bei großkronigen Bäumen

zuzüglich einer Drainschicht von 10 cm hergestellt werden.
Für Bäume auf Tiefgaragen sind bei kleinkronigen Bäumen offene Baumscheiben von mindestens 9 m², bei mittel- und großkronigen Bäumen von mindestens 15 m² vorzusehen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für die Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Terrassen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächte und notwendige technische Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).
Die Begrünung der Dächer von Tiefgaragen und sonstigen Dächer ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Baumpflanzungen

7.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als klein-, mittel- und großkronige Bäume gem. Pflanzliste (s. Festsetzung 7.3) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

7.2.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden. Ausgenommen hiervon sind die Bäume an der Schillerstraßenrampe: Diese sind in einer Flucht und gleichbleibendem Abstand analog der Planfeststellung zum Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals zu pflanzen.
In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Hafenweg sind die straßenbegleitenden Baumreihen an der Südseite in einer Flucht zu pflanzen.

7.3 Pflanzqualität von Bäumen

Das Substratvolumen muss für Bäume
- der Pflanzliste 1 mindestens 12 m³,
- der Pflanzliste 2 mindestens 18 m³,
- der Pflanzliste 3 mindestens 24 m³

betragen.

Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1: Kleinkronige Bäume
- Mindestqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Cercidiphyllum japonicum - Kuchenbaum
Parrotia persica - Eisenholzbaum
Koelreuteria paniculata - Blasenesche
Betulua utilis - Himalaja-Birke
Fraxinus ornus - Blumenesche
Malus trilobata - Dreilappiger Apfel
Sorbus thuringiaca - Thüringische Mehlbeere
Acer campestre - Feldahorn

Pflanzliste 2: mittelkronige Bäume
- Mindestqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Fraxinus americana - Weißesche
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica - Rot-Esche, Grün-Esche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Gleditsia triacanthos - Gleditschie
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Malus tschonoskii - Scharlach-Apfel
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzliste 3: Großkronige Bäume
- Mindestqualität 5 x verpflanzt, Stammumfang 30-35 cm
Celtis australis - Zürgelbaum
Styphnolobium japonicum - Schnurbaum
Castanea sativa - Esskastanie
Acer platanoides - Spitzahorn
Pinus strobus - Weymount-Kiefer
Pinus sylvestris - Kiefer
Zelkova serrata - Zelkova
Platanus acerifolia - Platane
Für die anzupflanzenden mittelkronigen Bäume an der Schillerstraßenrampe ist analog der gegenüber liegenden Straßenseite als Art die Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.

7.4 Erhaltung von Bäumen

Die anzupflanzenden Bäume und die mit einem Erhaltungsgebot belegten Baumstandorte sind einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

II. Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1 Werbeanlagen

Freistehende (fest installierte) Werbeanlagen sind generell unzulässig. Zudem sind folgende Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
- Werbeanlagen, die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
- Werbeanlagen, die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden,
- Werbeanlagen, oberhalb der Unterkante der Fenster des obersten Geschosses,
- Werbeanlagen die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten.

Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

2 Einfriedungen

Freistehende Einfriedungen sind ausschließlich in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortgerechten einheimischen Hecken so kombiniert oder von Strauchbepflanzungen so verdeckt werden, dass diese straßenseitig nicht wahrnehmbar sind.

3 Dachform

Im Urbanen Gebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 10° zulässig.
Davon abweichend sind in den Bereichen, in denen im Bebauungsplan Trauf- und Firsthöhen festgesetzt sind (im MU_1 und MU_2) auch geneigte Dächer zulässig.

4 Dachaufbauten

Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 30 % der dem Gebäude zugehörigen Dachflächen zu begrenzen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5 Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht überdacht hergestellt werden.

III. Hinweise

1 Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

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 Kundenzent-rum `Planen und Bauen‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3 Bodendenkmäler
Erste Erdbewegungen 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 und der Stadt Münster/ Städtische Denkmalbehörde schriftlich mitzuteilen.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Unter-suchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 Kampfmittel
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

5 Altlasten
Im Plangebiet befinden sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführten Flächen 202 und 330. Auf der Fläche 202 befand sich ehemals eine Tankstelle, Bodenverunreinigungen sind bekannt. Auf der Fläche 330 wurden Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt.
Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren für den Einzelfall festgelegt.

6 110-kV-Leitung
Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des im Bereich bzw. im Verlauf des Hafenwegs liegenden 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an: stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und eine vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

7 Spundwandverankerung
Entlang der Spundwände des Dortmund-Ems-Kanals (Stadthafen I) können sich in einem Abstand von ca. 8 m Spundwandverankerungen im Erdreich befinden.

8 Begrünungsmaßnahmen
Begrünung von Dächern und Anpflanzungen von Bäumen sind gemäß der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ bzw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2“ in der zum Zeitpunkt der Arbeiten jeweils gültigen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

9 Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 BNatSchG sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.
Zur Vermeidung relevanter Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten (April bis September) sind Bauarbeiten lediglich von Oktober bis März eines jeden Jahres zulässig.
Die Baufeldräumung ist nur von Oktober bis März eines jeden Jahres durchzuführen. Dies schließt auch den Rückschnitt von Hochstauden und Röhrichten ein.
Das Verfüllen von Gewässern ist nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollen Gewässer außerhalb dieses Zeitraumes verfüllt werden, sind diese vorher auf das Vorkommen von Amphibien bzw. deren Laich zu prüfen.
Gemäß § 39 BNatSchG gilt grundsätzlich immer, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten entfernt werden dürfen, um sicherzustellen, dass keine geschützten Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu Schaden kommen. Die Entfernung sollte daher im Winterhalb-jahr vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen.
Wenn die vorgenannten Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist alternativ eine ökologische Baubegleitung durchzuführen (inkl. konkreter Zeitplanung i.V.m. Kontrollen auf tatsächliche Vorkommen geschützter Arten und Ergreifen von Maßnahmen zum Schutz der Arten während der Bauphase) um Artenschutzkonflikte zu vermeiden.

10 Schutz vor Starkregenereignissen
Für das Plangebiet wurde mittels 2D-Simulation nachgewiesen, dass der 100-jährliche Starkregen (hN = 42 mm, D = 60 min) keinen Schaden anrichtet. Auch für ein außergewöhnliches Regenereignis (hN = 90 mm, D = 60 min) wurde gezeigt, dass keine größeren Schäden entstehen. Voraussetzung dafür ist, dass die in der Entwässerungsstudie genannten Höhenangaben für die Erdgeschosshöhen der Neubauten (mindestens) eingehalten werden, um eine Überflutung bei Starkregen zu vermeiden. Das sind im MU_1 OK EG 57,60m ü. NHN, im MU_2 OK EG 57,40 m ü. NHN, im MU_3 zum Hafenweg OK EG 57,40 m ü. NHN und zur privater Straßenverkehrsfläche OK EG 57,50 m ü. NHN und im MU_4 zur Schillerstraße OK EG 57,60 m ü. NHN sowie zur private Straßenverkehrsfläche 57,50 m ü. NHN. Die Tiefgaragenzufahrten sind gegen Starkregen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen zu schützen.

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0327/2025

Bebauungsplan Nr. 600

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
MU – Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,4 – Grundflächenzahl
(0,8) – Geschossflächenzahl
III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
MU_1 – Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)
TH 78,0 m – Traufhöhe, als Höchstmaß (in m üNHN)
FH 89,90 m – Traufhöhe, als Höchstmaß (in m üNHN)
GH 75,55 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m üNHN)
(GH) 75,55 m – Gebäudehöhe, zwingend (in m üNHN)
W min 25 % – Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen in %, (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie
Baugrenze
UG – Baugrenze für Untergeschoss

Bauweise
g – Geschlossene Bauweise

Verkehr
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
privat – Private Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Fahrradfahrbereich

Ver- und Entsorgung
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität (Trafostation, Standort vorgeschlagen)

Wasser, Wasserwirtschaft
Wasserflächen

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
St – Flächen für Stellplätze

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bäume

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Großkroniger Baum – Mittelkroniger Baum – Kleinkroniger Baum

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III / LPB IV – Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)
≥ 45 dB(A) / < 45 dB(A) – Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)
≥ 45 dB(A) / < 45 dB(A) – Beurteilungspegel Gewerbelärm nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Sonstige Festsetzungen
Abgrenzung Art der baulichen Nutzung, (siehe ergänzende textliche Festsetzung 1.7)
GRFL AEÖ – Mit Gehrechten G, Radfahrrechten R, Fahrrechten F und Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

Kennzeichnungen
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten)
Leitung, unterirdisch
Ein- / Ausfahrtbereich Tiefgarage
57,40 m – geplante Höhen (in m üNHN)

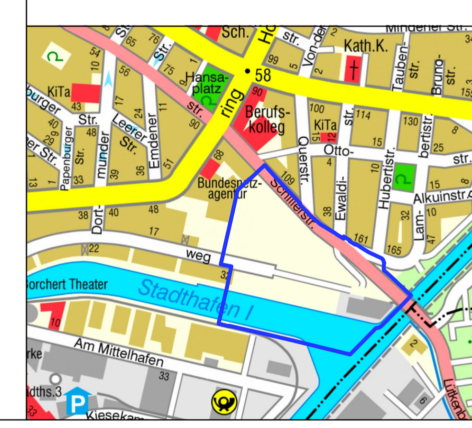
Nachrichtliche Übernahme
Kanalseitenweg – Kanalseitenweg und -bankette nach Planfeststellungsbeschluß

Bestandsangaben
Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)
Flurgrenze – Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie
Öffentliche Gebäude
12 – Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
Wirtschaftsgebäude
58.34 – Bestandshöhen (in m üNHN)
Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen:
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086)
- **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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV.NRW. S. 490)

Die Plangrundlage wurde am 21.11.24 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt. Münster, __________ Dipl.-Ing. Marienfeld Amtsleiter	Für die städtebauliche Planung. Münster, __________ __________ Dipl.-Ing. Denstorff Stadtbaurat Dipl.-Ing. Festersen Amtsleiter
Der Rat der Stadt Münster hat am __________ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. __ vom __________ bekannt gemacht. Münster, __________ Der Oberbürgermeister im Auftrag Brinkheetker	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __________ bis zum __________ öffentlich ausgelegen. Münster, __________ Der Oberbürgermeister im Auftrag Brinkheetker
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 Brinkheetker

Gemarkung: Münster
Flur: 147 / 148 / 149 / 150
Maßstab: 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 600

Stadthafen I /
Dortmund-Ems-Kanal /
Schillerstraße

- Entwurf -

Stand: 21.05.2025