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 Verkaufsfläche 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 Vergnügungsstätten 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 „nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem 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
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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung 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 geländegängigen Kraftwagen)
	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Baumarktsortiment im engeren Sinne **	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (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 Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, 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)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren 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)
	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (OHNE: Einzelhandel mit Blumen)
Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Küchen	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 Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Krafträdern einschließlich Kleinkrafträdern sowie Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)
Sauna-/Schwimmbadanlagen	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Schwimmbecken)
	aus 47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (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 (hieraus NUR: Einzelhandel mit Tiermöbeln)
Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere	aus 47.76.2	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 festgesetzt.
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 Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) nicht unterschreiten (§ 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. 3 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 % Fugenanteil, 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 überbaubaren 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, Müllsammelplätzen 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

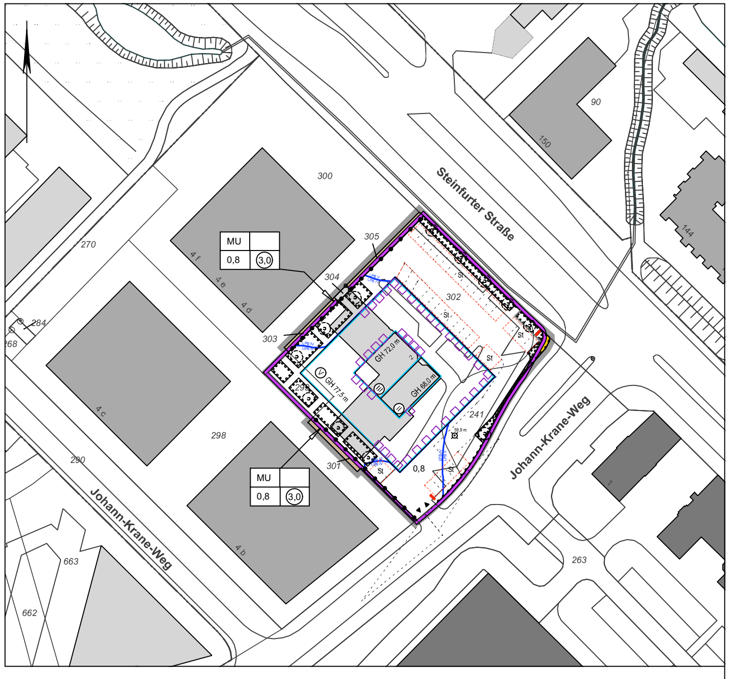
1.4.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b Bau GB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

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 Solarnutzung geeignet ist.

1.5 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.5.1 Die Dachflächen des fünfgeschossigen Gebäudes sind mit einer standortgerechten Vegetation vollflächig extensiv zu begrünen und als begrünte 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 den genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2 x 3 m) einzurichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bäume II. Ordnung - HST, StU 18/20:
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

1.5.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und die festgesetzten Einzelbäume 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 Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den festgesetzten 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 Vorhaben- und Erschließungsplans sind Fenster von Schlafzimmern zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglicht und die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindert (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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 wird (z.B. Kastenfenster, Fenster mit teilöffenbarem Fensterflügel und festverglastem Anteil, Prallscheiben, o.ä.).

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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 Landesbauordnung 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 rotem 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 Stätte 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 „Planen und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher 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 Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erlaubnispflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. §15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgeregelungen) zu beachten; dementsprechend sind die untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt 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. Landesbauordnung 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 Blatt 2 dargestellte Lageplan und die Ansichten sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 409

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
MU – Urbane Gebiete, Ergänzende Fläche zur 2. Änderung des BP Nr. 409

Maß der baulichen Nutzung
0,8 – Grundflächenzahl
3,0 – Geschossflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
GH 77,5 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m üNHN)

Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Verkehr
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
St – Flächen für Stellplätze

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
LPB III / LPB IV – Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6.1)
Gebäudebezogene Immissionsschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6.3)

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

Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)
Freistehende Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2.1)

Hinweise
Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn)
Vorgeschlagener Baumstandort
59,9 m – Bezugshöhe (in m üNHN im DHHN 2016)
Sichtfelder -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

Bestandsangaben
Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie
Öffentliche Gebäude
12 – Wohngebäude (hier mit Hausnummer)
Wirtschaftsgebäude

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

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

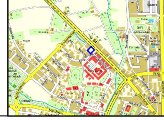
Bauliche Gestaltung: Ten Brinke Bau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Straße 18-22, 46399 Bocholt

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **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 Artikel 1 des Gesetzes 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Die Plangrundlage wurde am 18.11.2024 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 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. Münster, __________ Der Oberbürgermeister im Auftrag Brinkheetker	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __________ bis einschließlich __________ im Internet veröffentlicht. Münster, __________ Der Oberbürgermeister im Auftrag Brinkheetker
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 __________ 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: 66
Maßstab: 1 : 500



Bebauungsplan Nr. 409

vorhabenbezogene 3. Änderung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Technologiepark
Steinfurter Straße
im Bereich Johann-Krane-Weg

Blatt 1 (2 Blätter)

Anlage 4
zur Vorlage Nr. V/0143/2026

Ansichten* und Schnitt M. 1:200

Ansicht Nord Ost

Ansicht Nord West

Ansicht Süd West

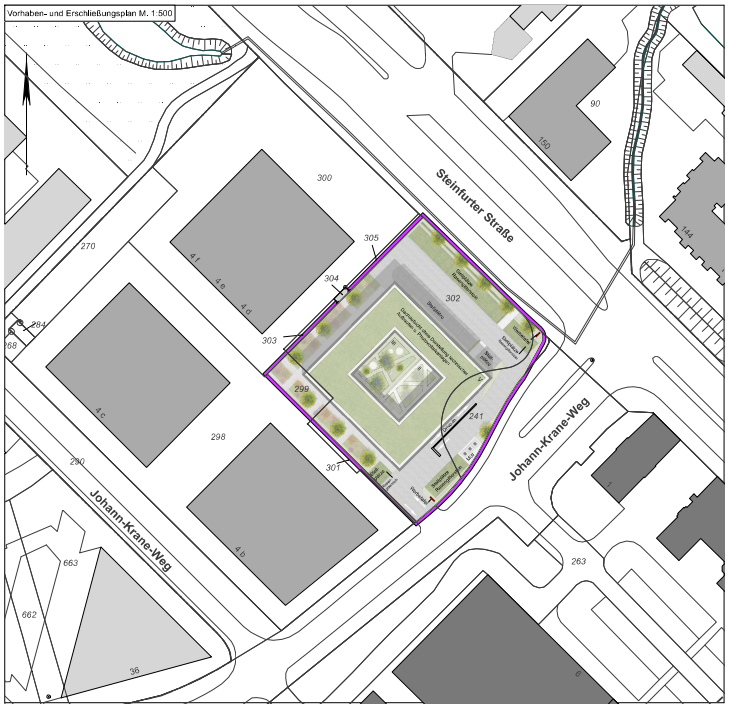
Ansicht Süd Ost

Detail Bauausführung 1:50

Schnitt (inkl. Darstellung Gemeinschaftsraum)

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

Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:500



STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 409

Planverfasserin: WP / WoltersPartner Stadtplanungsamt, Dezernat Stadtplanung, Bauwesen, Gesellschaft, Hilfsstelle 60/61, 60/62 + 60/63 Ostpreußenstraße 25, 48143 Münster

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

Bauliche Gestaltung: Ten Brinke Bau GmbH & Co. KG, Dreyerfeier Straße 14-22, 46399 Bocholt

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 1728)
- **Verordnung über die baulichen 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 Artikel 1 des Gesetzes 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. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)

Der Planungsausschuss wurde am 18.11.2024 aus den Ansichten Lagerschaftsbauwesen-Formatmassystem (AUFBS) gemeldet. Die Richtigkeit wird bestätigt.

Münster: _____

Dipl.-Ing. Manfred Ansgaber

Für die städtebauliche Planung.

Münster: _____ _____

Dipl.-Ing. Gerstorff Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Fasterman Ansgaber

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 3, 4, 4a, 4b, 13 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ___ vom _____ bekannt gemacht.

Münster: _____

Der Oberbürgermeister in Auftrag

Stadtbaurat

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

Münster: _____

Der Oberbürgermeister in Auftrag

Stadtbaurat

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 _____ 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 in Auftrag

Stadtbaurat

Gemarkung: Münster

Flur: 66

Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 409

Vorhaben- und Erschließungsplan zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes

Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Blatt 2 (2 Blätter)