

Textliche Festsetzungen

**zum Entwurf der 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 579:
Gievenbeck - Oxford-Quartier
im Bereich des Simonsplatzes.**

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0437/2026

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- 1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss, deren Außenwand unmittelbar an den festgesetzten Vorgartenbereich angrenzt, nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
- 1.1.3 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.1.4 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowie in Form von Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste – s. Tab. 1) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.1.5 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind die folgenden nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 1.1.6 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Simonsplatz“ nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Tabelle 1: Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“) gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Münster (Fortschreibung 2026 - Langfassung) ¹

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Kürschnerwaren, ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 46.51	Einzelhandel mit Bettwaren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Matratzen)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
	aus 47.59.9	
	aus 47.62.2	
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche sowie mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähfadern, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild-/Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier-/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Hobby-/Bastelbedarf	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln

¹ Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Münster als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	47.73	Apotheken
Schuhe, Lederwaren	47.72.1 47.72.2	Einzelhandel mit Schuhen Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren, Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit lebenden Tieren)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Angelgeräte und -zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen	aus 47.82	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Baummarktsortiment i. e. S. ***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Motorräder und Motorrad-Zubehör (ohne Motoradbekleidung und -schuhe)	aus 47.83	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)

Pflanzen/Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und -schuhe)	aus 47.63.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere)	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bezugspunkte zur Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) 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 (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhen ist ausnahmsweise für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, sofern diese Anlagen und Bauteile mindestens um das doppelte Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.2.3 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 muss die lichte Höhe des Erdgeschosses (EG LH) mindestens 4 m betragen. Die lichte Höhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden (OK FF) und der darüber liegenden Unterkante der Decke (UK Decke). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 In den mit * gekennzeichneten Bereichen ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Abweichungen von den festgesetzten Baulinien durch Vor- und Rücksprünge bis zu einer Tiefe von maximal 3 m auf einer Länge von maximal 1/4 des Gesamtbaukörpers zur Betonung von einzelnen Gebäudeelementen und zur Gliederung von Gebäudekörpern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

- 1.3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entlang der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten nordöstlichen Gebäudeseite durch erdgeschossige Terrassen und zur Erschließung des Erdgeschosses genutzte Bauteile um bis zu 5 m überschritten werden. Balkone, die nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können, dürfen die Baugrenze ebenfalls überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3, Abs. 5 BauNVO)

1.4 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Innerhalb des urbanen Gebiets MU 1 darf im Bereich der zwingend festgesetzten Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen bis zur zulässigen Gebäudehöhe von 88,00 m ü. NHN an die rückwärtige, südöstliche Baugrenze herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Das Maß der Abstandsflächen beträgt hier 0,3 H (im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW 2018). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

- 1.5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen zu gastronomischen Zwecken nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Energie

- 1.6.1 Die Wärme- und Warmwasserversorgung durch Technologien, die auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren (z. B. Gas- oder Ölheizungen), ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).
- 1.6.2 Auf den Dachflächen von Wohngebäuden mit Flachdach (FD) ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- 1.6.3 Auf den Dachflächen von Nichtwohngebäuden mit Flachdach (FD) sind Anlagen zur Solarenergienutzung auf einer Fläche (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, die eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- 1.6.4 Von den Verpflichtungen aus 1.6.2 und 1.6.3 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

1.7 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

- 1.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer zu mindestens 75 % mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus.
- 1.7.2 Für ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen (ab sechs Stpl.) ist ein Baum je angefangener sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 6 m² zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.7.3 Anlagen für Abfallbehälter in Bereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen, mit Rankpflanzen einzugrünen oder einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen oberhalb von Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden – sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden – mit einer mindestens 0,80 m starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.7.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.8 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wassersabflusses

- 1.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 3 l/sek./ha (n = 0,2) betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- 1.8.2 Private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Einfriedungen

- 2.1.1 Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind keine Einfriedungen zulässig.
- 2.1.2 In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form in Verbindung / Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018).

2.2 Vorgärten

- 2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die gekennzeichneten Vorgartenbereiche als gärtnerisch angelegte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Abweichungen sind nur für notwendige Erschließungswege zulässig. Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Abweichungen von den oben genannten gestalterischen Anforderungen zugunsten von Außengastronomie einschließlich Bestuhlung und Möblierung zulässig. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

2.3 Werbeanlagen

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen sich auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite erstrecken und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder mit bewegtem (laufendem) Licht sowie freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) sind unzulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW 2018).

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018).

2.5 Dachform

- 2.5.1 In den mit FD gekennzeichneten Baugebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).
- 2.5.2 In den mit SD gekennzeichneten Baugebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

3 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das ehemalige Kasernengelände ist mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen roten Farbstreifen mit schwarzen Signaturen dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

5 Hinweise

5.1 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.

5.2 Bodendenkmäler

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.

5.3 Kampfmittel

Für Teilbereiche des Plangebietes können keine gesicherten Aussagen zu Kampfmittelvorkommen getroffen werden. Für diese nicht geprüften Flächen ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen eine systematische Absuche/Sondierung zu bebauender Grundflächen und ausgehobener Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm-/ Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst unterzogen werden müssen. Bei Abbruch- oder Rückbauarbeiten im Altbestand ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt. Für den gesamten Geltungsbereich gilt grundsätzlich, dass Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die Feuerwehr der Stadt Münster unverzüglich zu verständigen ist, sofern der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt werden.

5.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Im Plangebiet befinden sich geschützte Vogel- und Fledermausarten. Es sind Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Vorhandene Quartiere von Fledermäusen sind vorrangig zu erhalten oder, sofern nicht zu erhalten, nach Maßgabe der ASP innerhalb der Kaserne neu anzulegen. Der vorhandene Altbaumbestand ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

5.5 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

- 5.5.1 Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude in den Baugebieten

WA 1 bis WA 3 und MU 4 mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen.

5.6 Stadtentwässerung

- 5.6.1 Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen parallel zum Bauantrag beim Amt für Mobilität und Tiefbau Grundstücksentwässerung eingereicht werden.
- 5.6.2 Tiefgaragen dürfen die Grundwasserströme nicht erheblich beeinträchtigen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Wasserübertritt bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

5.7 Gestaltungsleitlinien

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus werden in den Gestaltungsleitlinien für das Oxford-Quartier weitere, insbesondere qualitative Maßgaben zur stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen formuliert. Die Leitlinien richten sich an alle im Planungsprozess Beteiligte und sollen insbesondere als Orientierungsrahmen für die künftigen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe dienen. Die Umsetzung der Qualitätsziele erfolgt über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge.

5.8 Nutzungszeiten der Mehrzweckhalle

Der Betrieb in der Mehrzweckhalle muss bis 21.30 Uhr beendet sein bzw. der Parkplatz muss bis 22.00 Uhr geräumt sein.