

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)

### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für die Baugebiete WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> (Teilbereich A - Oxford-Quartier)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.1.3 Im Baugebiet MI<sub>2a</sub> sind in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Baugebieten WA<sub>1</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig. Dies gilt nicht für Bestandsgebäude in den mit \* gekennzeichneten Bereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 In den mit \* gekennzeichneten Bereichen sind innerhalb des Dachraums über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus weitere Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.3 Im Baugebiet MI<sub>2a</sub> 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 und 3 BauGB).

#### 1.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

1.3.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.3.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind die Flächen oberhalb der Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden, mit Boden in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

#### 1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.4.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Flachdächer zu mindestens 75 % mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

1.4.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind die innerhalb der Vorgartenbereiche errichteten Anlagen für Abfallbehälter dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> dürfen die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neu-

pflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

#### 1.5 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wassersabflusses

1.5.1 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> 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).

1.5.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5.3 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1+3</sub> muss die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

#### 1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3 Von den textlichen Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für die Baugebiete WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> (Teilbereich A - Oxford-Quartier)

### 2.1 Einfriedungen und Stellplätze

2.1.1 Innerhalb der rot-kariert gekennzeichneten Bereiche sind keine Einfriedungen und Stellplätze zulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 4 und 5 BauO NRW).

2.1.2 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind in den übrigen Bereichen Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) 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 (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

2.1.3 In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfer-

tigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

## 2.2 Werbeanlagen

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Werbeanlagen 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 (§ 86 Abs.1 Nr. 2 BauO NRW).

## 2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

In den Baugebieten WA<sub>1+2</sub> und MI<sub>1-3</sub> sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers werden zugelassen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

## 3 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für das Baugebiet MI<sub>4</sub> (Teilbereich B – Bernings Kotten)

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.1.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsverkaufsflächen von max. 500 qm als untergeordneter Bestandteil eines Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes, die zum Verkauf der im Unternehmen hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet MI<sub>4</sub> ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhen (BH max.) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. Untergeordnete Bauteile können die maximale Bauhöhe überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3.3 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

3.3.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

3.3.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die über den Hochbaugrundriss hinausgehenden Tiefgaragenoberflächen sind mit Ausnahme möglicher Terrassen und Zugänge zu den Hofbereichen dauerhaft und fachmännisch zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### 3.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

3.4.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten, sofern kein besonderes Pflanzgebot festgesetzt ist, durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen, in gleichmäßiger Überstellung der Stellplätze, je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.4.3 Die im Baugebiet MI<sub>4</sub> und innerhalb der Fläche für die Abfallentsorgung – Zweckbestimmung Recyclinghof – mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen wie z.B. Hainbuche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn und Schneeball vollflächig in einem Pflanzverband von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### 3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11/89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.5.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche III (LPB III) bis V (LPB V) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.5.3 Von den textlichen Festsetzungen 3.5.1 und 3.5.2 können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 4 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für das Baugebiet MI<sub>4</sub> (Teilbereich B – Bernings Kotten)

### 4.1 Dach- und Fassadengestaltung

4.1.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Mansarddächer und Krüppelwalmdächer unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.1.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Dachaufbauten nur bei Dächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt nur auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m entfernt sein (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

4.1.3 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Hausgruppen und Doppelhäuser profiligleich mit identischer Dachform und Neigung und in einheitlichen Materialien auszuführen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

### 4.2 Einfriedungen

4.2.1 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung/Kombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, stand-

ortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

4.2.2 Im Baugebiet MI<sub>4</sub> sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäunen u.ä. ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW).

#### 4.3 Werbeanlagen

4.3.1 Werbeanlagen sind im Baugebiet MI<sub>4</sub> an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Fassade bis zur Unterkante des Fensters des 1. Obergeschosses angeordnet werden und eine Länge von 2/3 der zugehörigen Gebäudebreite nicht überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW).

### 5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (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 violetten Farbstreifen (gestrichelt) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

### 6 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Ein großer Teil des Planbereiches ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

### 7 Hinweise

#### 7.1 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 - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

#### 7.2 Bodendenkmäler

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

#### 7.3 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, Bohrpfehlgründung, 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.

#### 7.4 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.

#### 7.5 Stadtentwässerung

7.5.1 Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen mit dem Bauantrag eingereicht werden.

7.5.2 Tiefgaragen dürfen die Grundwasserströme nicht erheblich beeinträchtigen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Wasserübertritt bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

#### 7.6 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.

#### 7.7 Nutzungszeiten der Sporthalle

Der Sportbetrieb in der Sporthalle muss bis 21.30 Uhr beendet sein bzw. der Parkplatz muss bis 22.00 Uhr geräumt sein.