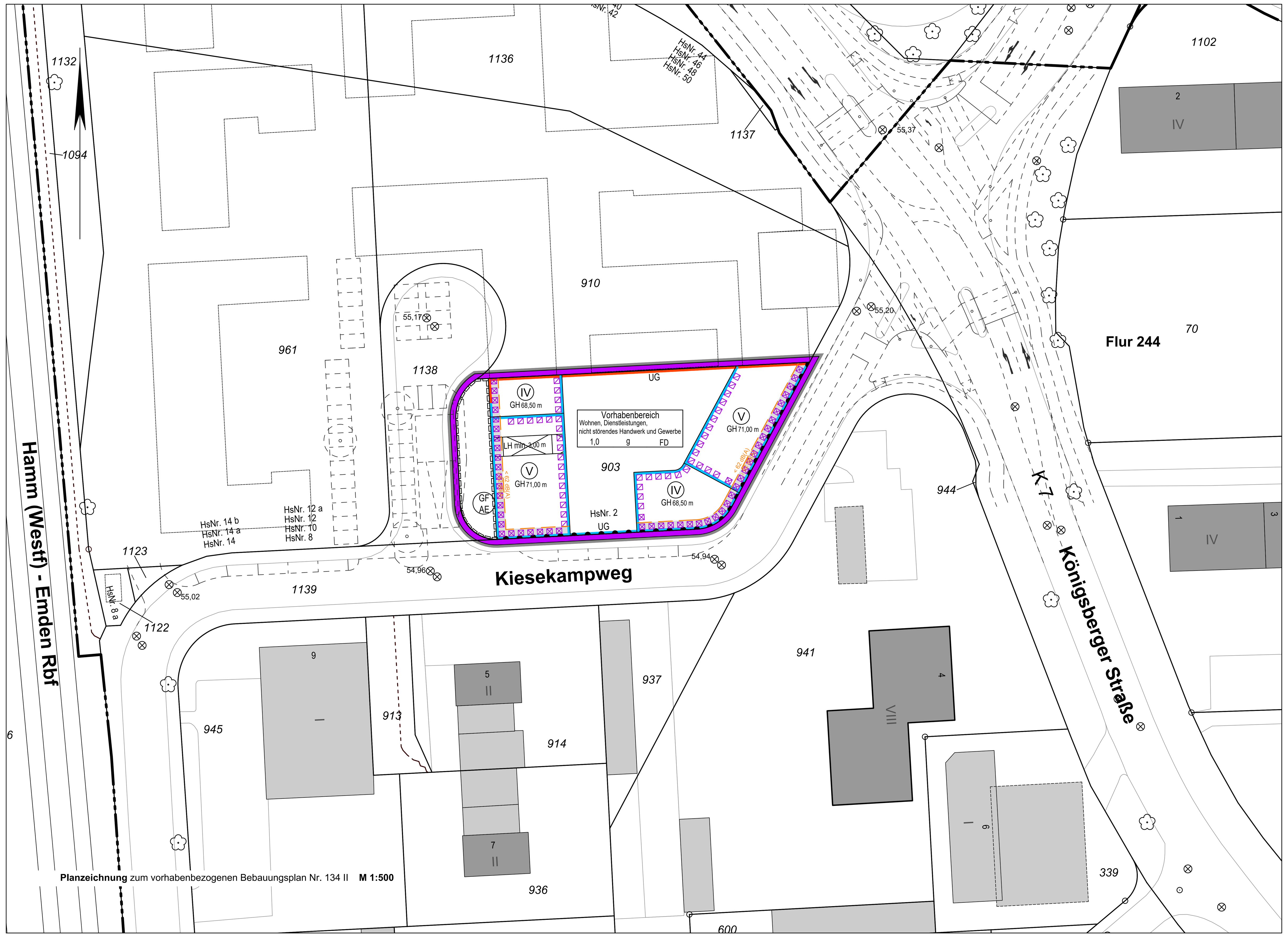
STADT MÜNSTER

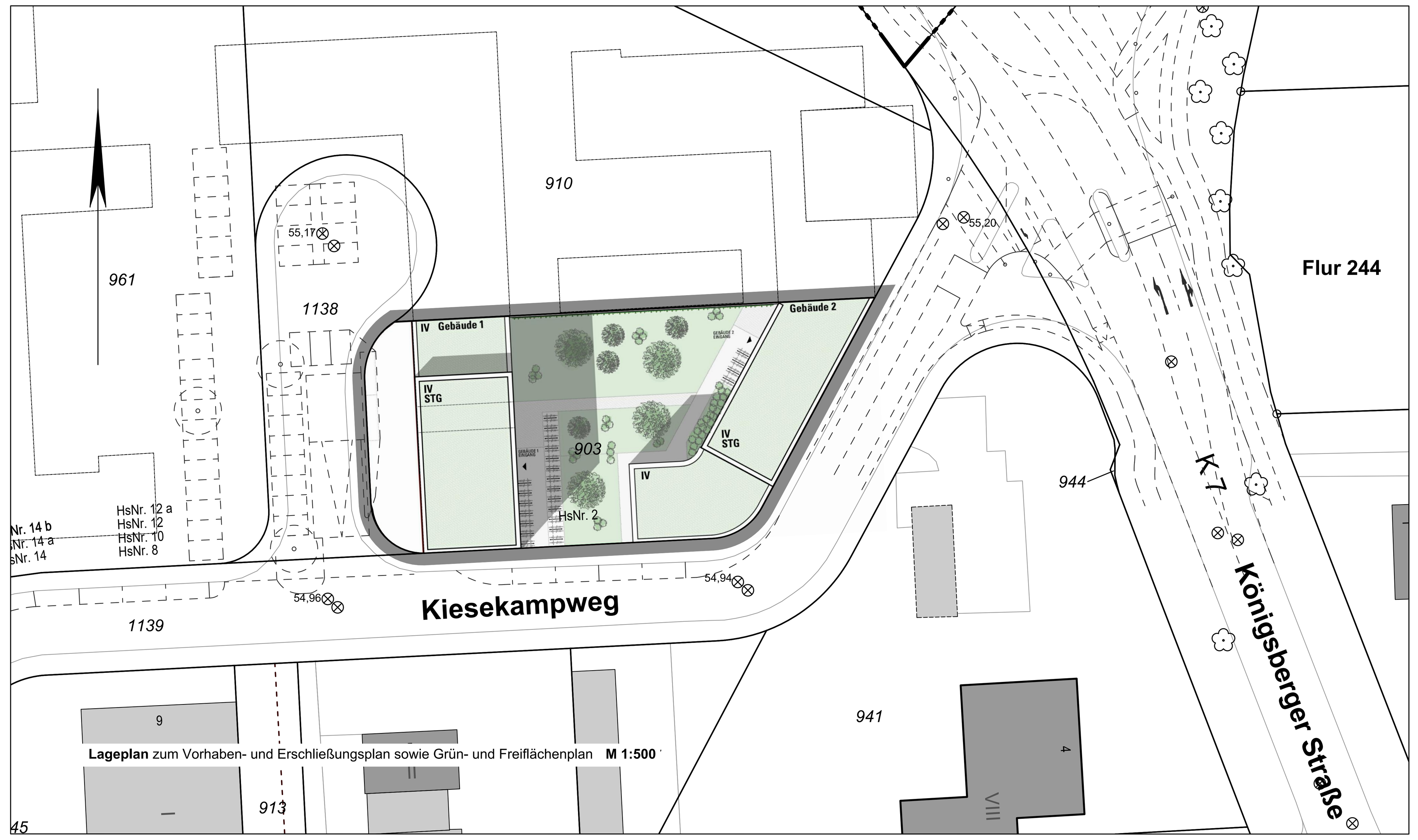
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 134 II



Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 II **M 1:500**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 II



Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Grün- und Freiflächenplan **M 1:500**



Gebäudeansicht südlich vom Kiesekampweg M 1:250



Gebäudeansicht östlich vom Kiesekampweg M 1:250



Gebäudeansicht westlich vom Einzelhandelsparkplatz M 1:250



Gebäudeansicht Hof nach Osten M 1:250



Gebäudeansicht Hof nach Westen M 1:250

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. In dem Vorhabenbereich mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe" sind zulässig:

- Wohnnutzungen
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bordelle oder bordellähnliche Betriebe
- Spielhallen und Wettbüros
- Vergnügungsstätten aller Art

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.2 Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschossen (EG) zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss (1. OG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) im Bezugssystem des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016). Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante / der höchste Punkt der Attika des jeweils obersten Geschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.2. Für die als Mindestdurchgangshöhe festgesetzte Lichte Höhe gilt die Oberkante der ausgebauten Wegefläche als unterer Bezugspunkt und die Unterkante des Gebäudeteils als oberer Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.3. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische, untergeordnete Aufbauten (wie Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, sofern diese um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückversetzt angeordnet werden. Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,00 m überschreiten und müssen nicht zurückversetzt angeordnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch auskragende Loggien, Elemente zur architektonischen Akzentuierung von Gebäudeteilen und Fenstergewänden um bis zu einer Tiefe von 0,50 m und durch Vordächer in Verbindung mit Hauszugängen um bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Soweit Auskragungen über Geh- oder Radwegen liegen, ist eine Durchgangshöhe (lichte Höhe) von mindestens 2,50 m sowie bei Fahrwegen von mindestens 3,50 m einzuhalten. Die Mindesthöhe ist als Maß der Höhe zwischen der Oberkante des Geh-, Rad- oder Fahrweges und der Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils definiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

1.4.1. Tiefgaragen und unterirdische Nebenräume zur zulässigen Hauptnutzung (wie Abstell-, Fahrrad-,Technik- und Lagerräume) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.4.2. Pkw-Stellplätze sind oberirdisch ausschließlich innerhalb des westlichen Baufensters für oberirdische Gebäude und unterirdisch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Obergeschosse, mit Ausnahme von

- der dem Nutzungszweck im Vorhabenbereich selbst dienenden überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen,
- Ladestationen für Pedelecs/E-Bikes,
- Spielplätzen,
- Terrassen und
- der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen

unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.5. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie

1.5.1. Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung (z. B. Gas- oder Ölheizung) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

1.5.2. Auf den Dachflächen der Gebäude, die nicht mit Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen (wie Zugangsbauwerke zum Dach, Wartungswege, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) und nutzbarer Freiflächen (z. B. Dachterrassen, Dachgärten) belegt sind, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

1.6. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.6.1. Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen sind mit einer durchwurzelbaren Schicht / einem humusierten Aufbau fachgerecht zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen. Die Aufbauhöhe der durchwurzelbaren Schicht muss im Mittel 50 cm und für Baumpflanzungen, auf einer Fläche von 15-20 m², mindestens 80 cm betragen. Speicher- und Retentionsplatten/-kästen/-boxen sind bis zu einer Höhe von 15 cm in der Aufbauhöhe der Überdeckung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6.2. Die Dachflächen sind vollflächig fachgerecht mit mindestens 10 cm begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus. Ausnahmen sind zur Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen und für Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen (wie Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, Wartungswege, Tageslicht-Beleuchtungselemente) und nutzbarer Freiflächen (z. B. Dachterrassen, Dachgärten) zulässig, sofern sichergestellt ist, dass zumindest 70 % der Dachflächen begrünt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.7. Aktiver und passiver Schallschutz

1.7.1. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) von schutzbedürftigen Räumen – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planurkunde gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Quelle: DIN 4109-1:2018-01

Spalte /	*1*	*2*
Zeile	*Lärmpegelbereich*	*Maßgeblicher Außenlärmpegeln La*
4	IV	70 dB
5	V	75 dB

Die an den Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für von der Baugrenze zurückversetzte oder in einem Winkel von bis zu 90° errichtete Fassaden oder Fassadenteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.2. Im Geltungsbereich sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte, gegebenenfalls fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.3. In den mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Prallscheiben, Loggiaverglasung), die eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sicherstellen, nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7.4. Abweichungen und Ausnahmen von den Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit seinen dargestellten Ansichtsplänen sowie dem Grün- und Freiflächenplan Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1. Dächer

Flachdächer sind mit einer maximalen Neigung von 7° und einer umlaufenden Attika auszuführen.

2.2. Material- und Farbgebung

Die Gebäudefassaden sind in Material und Farbgebung entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zu gestalten.

2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Hecken in Kombination mit einem Zaun (z. B. Stab- / Drahtgitterzäunen, Stab- / Drahtmattenzäunen), Gräser- und Staudenpflanzungen sowie Mauern und Sichtschutzzäunen zulässig. Hierbei sind Zaunelemente in Kombination mit Hecken auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt und Mauern und Sichtschutzzäune nur zwischen Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, mit einer Tiefe von maximal 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Gebäuden unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Ladenfront anzubringen. Werbeanlagen mit wechselndem Bild und/oder blinkendem, sich bewegendem und/oder laufendem Licht sind generell unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 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. Bodendenkmale

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, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der städtischen Denkmalbehörde (0251-4926148) und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251-5918911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Sollten archäologischen Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW).

Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

3.4. Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen.

3.5. Bauzeitliche Wasserhaltung

Da die Baumaßnahmen ins Grundwasser einbinden und daher bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Untere Wasserbehörde, Tel.: 0251/492-6746) dementsprechend vorab bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis anzuzeigen. Der Anzeige sind Unterlagen beizufügen, in denen das Absenkverfahren sowie der Umfang und die Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf das Umfeld beschrieben werden.

3.6. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.7. Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sollten folgende mindernde Maßnahmen beachtet werden:

- Installation von zwölf Fledermauskästen an den Vorhabengebäuden.
- Installation von fünf Nisthilfen für die Arten Star und Gartenrotschwanz an den Vorhabengebäuden.
- Verwendung einer insekten- und fledermausfreundlichen Freiflächenbeleuchtung durch Installation von niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K).

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- Vorhabenbereich — Vorhabenbereich
- Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe — Zweckbestimmung der Vorhabennutzung (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 — Grundflächenzahl
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 71,00 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m üNHN)
- LH min. 3,00 m — Lichte Höhe, als Mindestmaß (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Durchgang

Bauweise

- g — Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- UG — Baulinie für Untergeschoss
- Baugrenze
- UG — Baugrenze für Untergeschoss

Bauvorschriften

- FD — Flachdach

Verkehr

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- ≥ 62 dB(A) / < 62 dB(A) — Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

- GF AE — Mit Gehrechten G und Fahrrechten F zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A und der Erschließungsträger E

Hinweise

- geplante Gebäude und Abgrenzungen (Stellplätze, Fahrbahn) - auch außerhalb des Geltungsbereichs -
- Vorgeschlagener Baumstandort - außerhalb des Geltungsbereichs -

Bestandsangaben

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- II 12 — Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Gebäude in Umsetzung
- 55,02 — Kanaldeckelhöhe (in m ü NHN)
- Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 4.8.2018 und am 1.1.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1.1.2024
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 1.10.2013 (GV. NRW. S. 564) aufgehoben durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.7.2024.

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung enthält Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vom 23.09. bis einschließlich 23.10.2024 veröffentlichten Entwurf.

Münster, 11.02.2025

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 26.02.2025 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 27.02.2025

Markus Lewe (L.S.) Lembeck
Oberbürgermeister Schriftführer

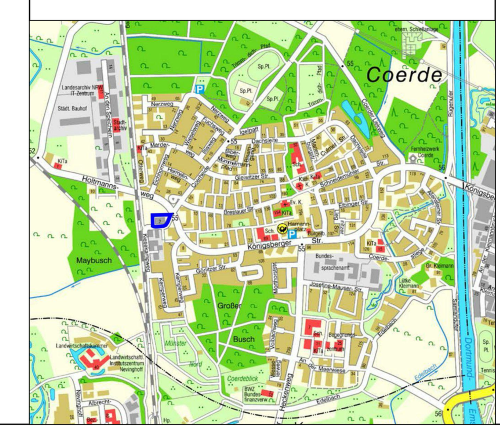
Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 8 vom 21.03.2025 in Kraft getreten.

Münster, 21.03.2025

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Gemarkung:	Münster
Flur:	244
Maßstab:	1 : 500



Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung)

Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

Coerde - Kiesekampweg