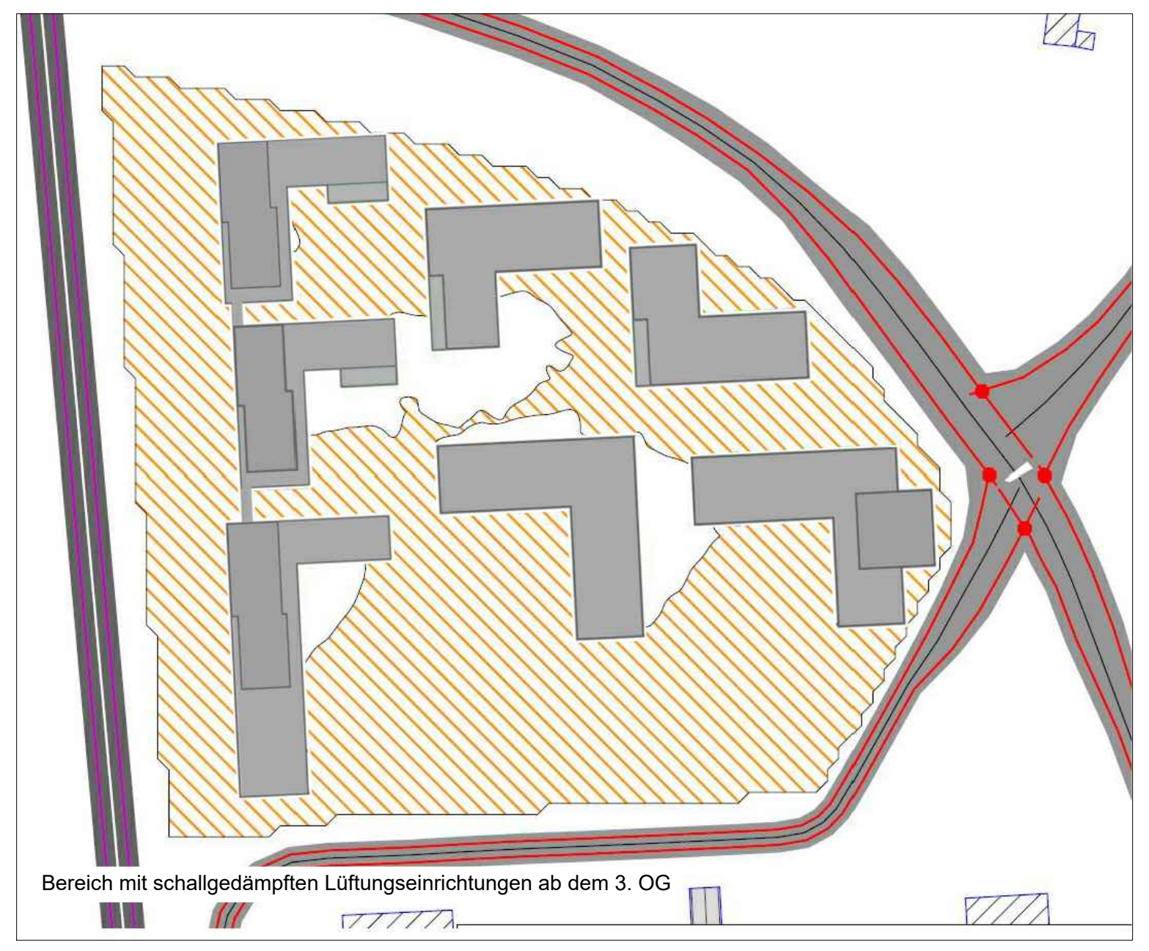
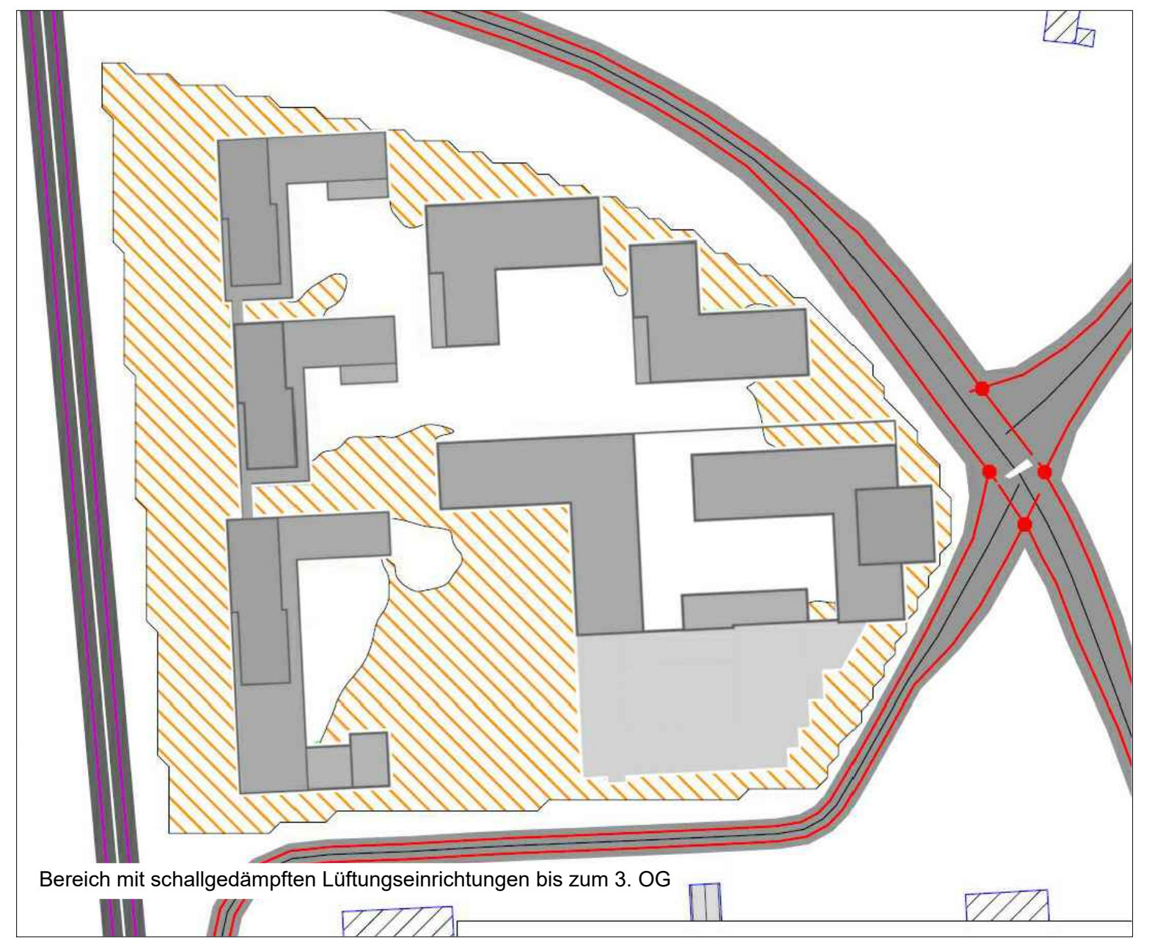
STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 134 II



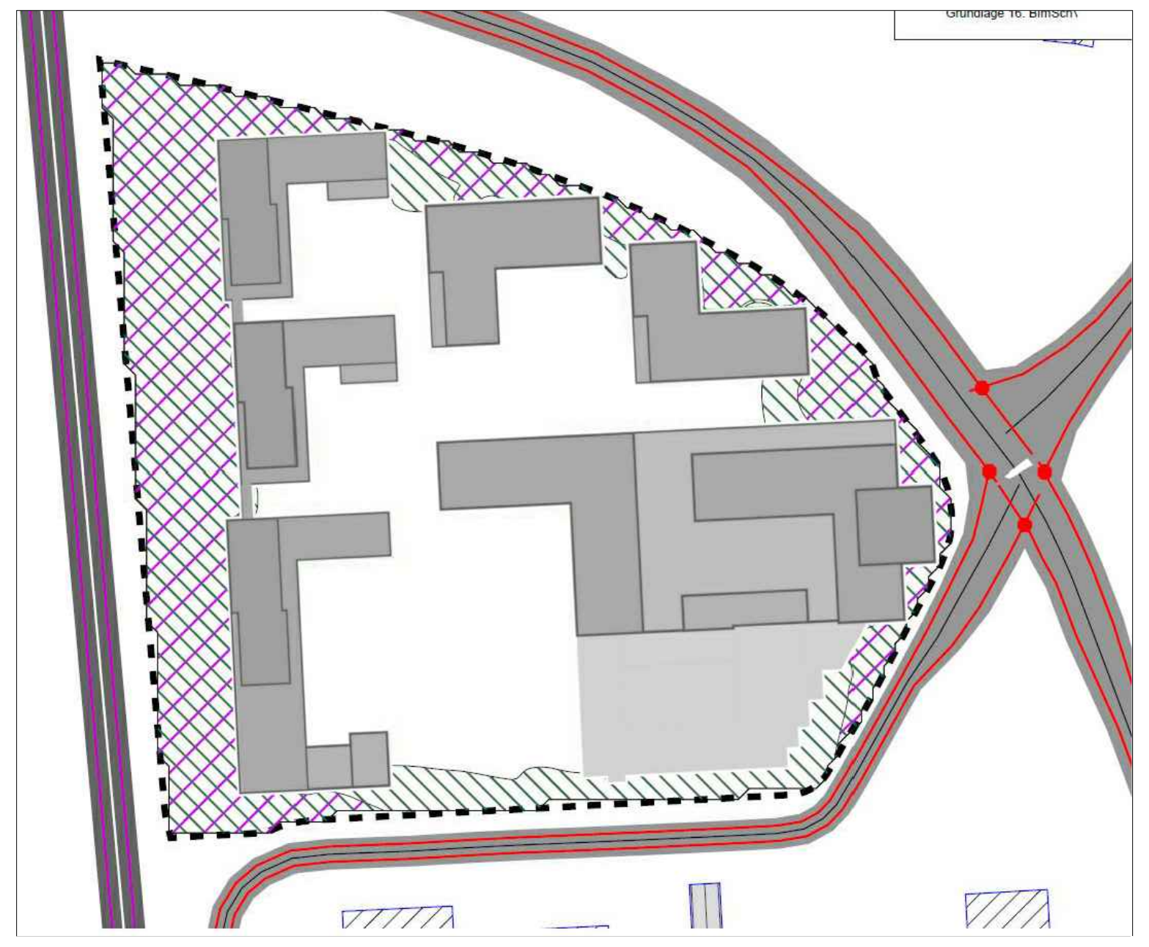
Bereich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ab dem 3. OG



Bereich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen bis zum 3. OG

Bereich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen
ohne Maßstab

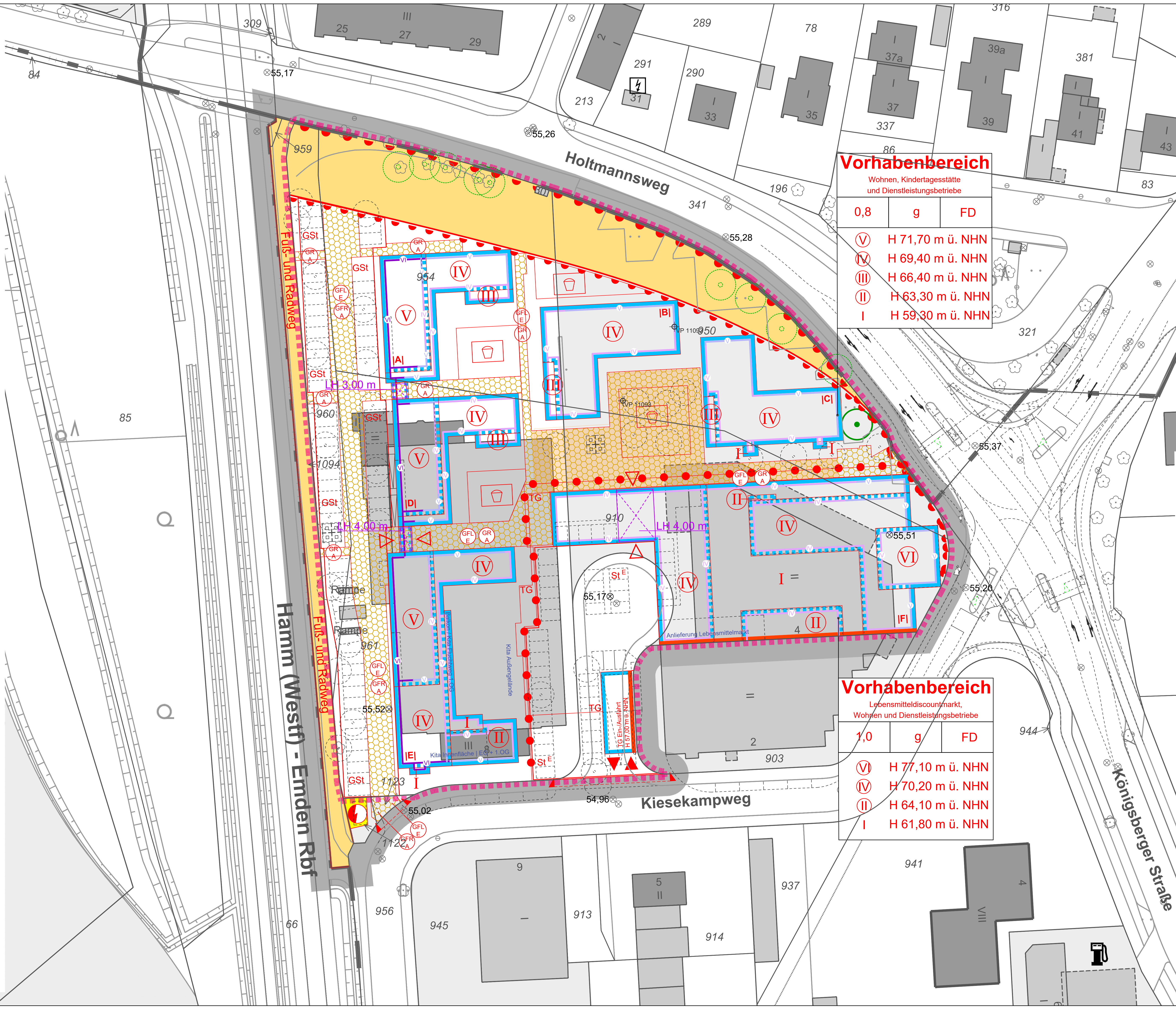
▨ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen (siehe textliche Festsetzungen 1.6.2.)

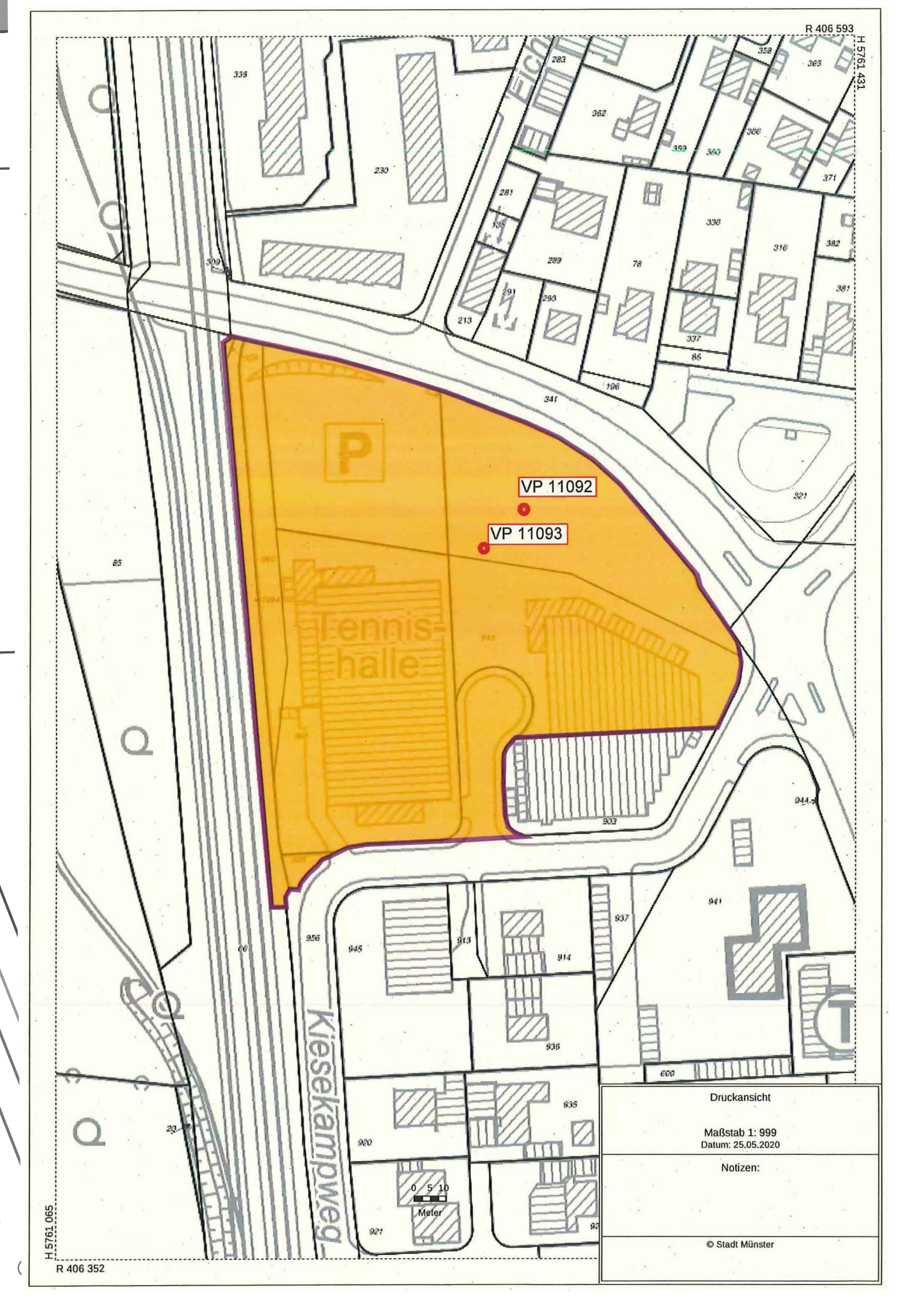


Bereiche mit Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche
ohne Maßstab

▨ Einschränkungen nach DIN 18005-1 (siehe textliche Festsetzungen 1.6.3.)

▨ Einschränkungen nach 16. BImSchV (siehe textliche Festsetzungen 1.6.4.)





Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit Kennzeichnung der Bereiche mit Kriegsbeeinflussung sowie Blindgänger-Verdachtspunkten
ohne Maßstab

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
▬	Grenze des Vorhabengrundstückes und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

Vorhabenbereich Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe	Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1.)
| A |	Teilbereiche zulässiger Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1.)

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
H 61,80 m ü. NHN	Gebäudehöhe als Maximalmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)
LH 3,00 m	Mindestdurchgangshöhe / Unterkante Gebäudeteil / Durchgangshöhe / Lichte Höhe als Mindestmaß (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)

Bauweise

g	geschlossene Bauweise
●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

▬	Baulinie
▬	Baugrenze
┅	Baugenze in den Obergeschossen / Geschossabgrenzung
☒	Erhöhter Gebäudeteil (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)

Bauvorschriften

FD	Flachdach

Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt / St^E	Fläche für Stellplätze mit Zweckbestimmung **GSt** - Gemeinschaftsstellplatzanlage, **St ^{E}** - Stellplatzanlagen für Einzelhandel,
TG	Fläche für Tiefgaragen
▭	räumliche Bereiche für private Spielplätze

Verkehr

🟨	Straßenverkehrsfläche
Fuß- und Radweg	Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
▬	Straßenbegrenzungslinie

●●●	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
▲- - - - -▲	Einfahrtbereich
▼▲	Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
▽	Feuerwehrdurchfahrt und Durchfahrt Abfallwirtschaftsbetriebe

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

🟨	Fläche für Versorgungsanlagen
◐	Zweckbestimmung: Elektrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFRL AE	Mit Gehrechten **G**, Fahrrechten **F**, Radrechten **R** und Leitungsrechten **L** zugunsten der Anlieger **A** und / oder des Erschließungsträger / der Ver- und Entsorger **E** zu belastende Fläche

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

—IV—	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a 70 dB(A) / Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)
—V—	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a 75 dB(A) / Lärmpegelbereich V (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)
—VI—	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a 80 dB(A) / Lärmpegelbereich VI (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)

Hinweise

— — — —	Vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, PKW-Stellplätze, Tiefgaragenrampen, Müllsammelstellen Straßenführung und -aufteilung, geplante Bäume, etc.)
▭	Quartiersplatz
○	bis zur Umsetzung der Straßenplanung schützenswerter und zu erhaltener Baum
⌖VP 11092	Blindgängerverdachtspunkt

Bestandsangaben

▬	Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze
—	Topografische Umrisslinie
✿	Baum
I 10	Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
▭	Wirtschaftsgebäude
⊗55,20	Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGB. I. S. 4147)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGB. I. S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.7.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 und 1. Januar 2021 (Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b)

Der Rat der Stadt Münster hat am 29.09.2021 zu dem vom 02.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 öffentlich ausgelegten Entwurf dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13 a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 29.09.2021 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 30.09.2021

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

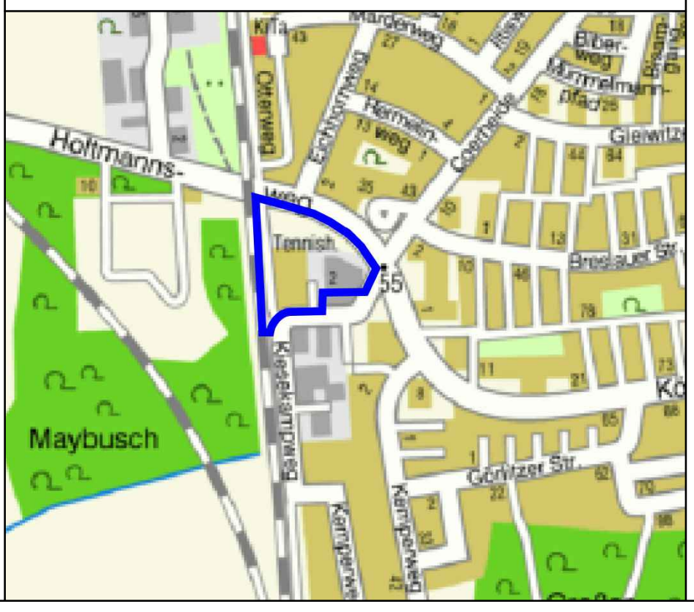
Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 10.06.2022 in Kraft getreten.

Münster, 10.06.2022

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Gemarkung: Münster
Flur: 244
Maßstab: 1:500 (Planzeichnung)



Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II

(Neufassung)

Vorhabenbezogene 2. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

Coerde - Kiesekampweg

Blatt 1 von 2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. In dem **Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe** ist / sind in dem / den gekennzeichneten Teilbereich/en

- **|A|** und **|D|** ausschließlich jeweils ein Wohngebäude zulässig.

- **|B|** und **|C|** ausschließlich jeweils ein Wohngebäude mit dem Wohnen untergeordneten Dienstleistungsnutzungen zulässig. Als Dienstleistungsbetriebe sind eine Bäckerei mit Café mit maximal 190 m² Nutzfläche, ein Waschsalon / Mieter-Servicepunkt mit maximal 75 m² Nutzfläche und eine Arzt- und Therapiepraxis sowie Räume für freie Berufe mit einer Nutzfläche von zusammen maximal 200 m² zulässig. Dienstleistungsbetriebe sind nur im Erdgeschoss anzuordnen und dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

- **|E|** ausschließlich ein Wohngebäude mit Räumen und Anlagen für eine Kindertagesstätte zulässig. Räume der Kindertagesstätte sind nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig.

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.2. In dem **Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe** ist ausschließlich ein Wohn- und Geschäftsgebäude zulässig. In dem als **|F|** gekennzeichneten Bereich sind

- im Erdgeschoss ein das Wohnen nicht wesentlich störender Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m², ein Kiosk mit maximal 35 m² Nutzfläche sowie eine Arzt- oder Therapiepraxis und weitere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe mit einer Nutzfläche von zusammen maximal 250 m² zulässig.

- in den Obergeschossen der mit zwingend zwei oder vier Vollgeschossen festgesetzten Bauteile mit Ausnahme von Nebenräumen des Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Nutzfläche von maximal 120 m² ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

- in den Obergeschossen des mit zwingend sechs Vollgeschossen festgesetzten Bauteils ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.3. Für den im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe zulässigen Lebensmitteldiscountmarkt sind als Hauptsortiment ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Abweichend von Satz 1 sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 950 m² Drogeriewaren- / Parfümerieartikel / Kosmetische Artikel und auf weiteren maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sonstige Sortimente (überwiegend Aktionsware) zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe ist in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 ff BauNVO für die in § 19 Absatz 4 Nrm. 2 und 3 BauNVO benannten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. Im Vorhabenbereich ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (H) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie als Mindestdurchgangshöhe (LH) in Meter über Oberkante der ausgebauten Wegefläche für Gebäudeteile festgesetzt. Als Gebäudehöhe (H) gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika / Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses. Als Durchgangshöhe (LH) gilt die Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.3. Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe kann die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss insgesamt oder in Teilen des jeweiligen Erdgeschosses um bis zu 0,60 m über die Oberkante der jeweils zur Erschließung des Gebäudes dienenden Fläche hinaus angehoben werden. Die nach Festsetzung 1.2.2. bestimmte maximale Höhe baulicher Anlagen ist einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.4. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (H) durch Aufbauten für Aufzüge und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet oder in die Fassadengestaltung integriert werden.

Desweiteren ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (H) durch sonstige technische Anlagen und untergeordnete Bauteile wie z.B. Lüftungs- und Kühlaggregate nur im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscountmarkt oder einer Dienstleistungsnutzung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt oder in die Fassadengestaltung integriert sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und auskragende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

1.4.1. Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, Plätzen für unterirdische Abfallbehälter und fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen, wie die den festgesetzten Nutzungen dienenden Spielplätze, Terrassen und Zugänge, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.4.2. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Parkplätzen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und entsprechend der bereichsweise festgesetzten Zweckbestimmung zulässig. Auf den Flächen sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.3. Neben den Bestimmungen nach Festsetzung 1.4.2. ist im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe die Errichtung einer Tiefgarage (TG) einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich im dafür zeichnerisch festgesetzten Bereich anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.5.1. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind, sofern die geologischen und lärmtechnischen Bedingungen es zulassen mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Hierbei sind beispielhaft für Stellplätze Porenpflaster oder -asphalt, offenfugige / großfugige Pflasterungen oder Rasengittersteine und für Fahrwege ausschließlich Porenpflaster oder -asphalt zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5.2. Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technischer Anlagen sowie untergeordneter Bauteile mit einer Substratschicht in mindestens 0,10 m Aufbauhöhe zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Vegetationsflächen sind auf mindestens 60 % der Dachfläche herzustellen. Die Flächen sind als begrünte Dachflächen zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.3. Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken der festgesetzten Tiefgarage (TG) mit Ausnahme der geplanten Fahrgassen und Stellplätze entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Grün- und Pflanzflächen (vollständig überdeckt mit einer Substratschicht in mindestens 50 cm Aufbauhöhe) zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.4. Im Bereich der mit GSt gekennzeichneten westlichen Stellplatzanlage ist je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität (3.xv) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m² (2x3 m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.5. Technische Anlagen auf der Fläche für Versorgungsanlagen (z. B. Ortsnetzstation) sind mit Ausnahme von erforderlichen Zuwegungen, Wartungsflächen und untergeordneter Bauteile mit einer standortgerechten Vegetation zu umpflanzen. Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein 2,00 m tiefer Bereich ab der Ausbaukante des Kiesekampwegs von Anpflanzungen über 0,80 m freizuhalten. Die Flächen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6. (aktiver und passiver) Schallschutz

1.6.1. Im Vorhabenbereich sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen bei Neubauten und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW - nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen 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 Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

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

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die an den Baugrenzen / Baulinien festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzte / von der Baugrenze / Baulinie abgesetzte Fassaden, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° zur Baugrenze / Baulinie errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2. Im Vorhabenbereich sind zum Schutz gegen Verkehrslärm an den in den Abbildungen „Bereich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen" gekennzeichneten Fassaden bei Neubauten und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden bzw. zum Schlafen geeignet sind, Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Lüftungssysteme sind nicht erforderlich, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 der Beurteilungspegel des Verkehrslärms für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nachweislich an Fenstern von Schlafräumen den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3. Im Vorhabenbereich sind zum Schutz gegen Verkehrslärm an den in der Abbildung „Bereich mit Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche" gekennzeichneten Fassaden bei Neubauten und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) ohne abschirmende lärmmindernde Maßnahmen (z. B. Prallscheiben, geschlossene Loggien / Loggiaverglasung) unzulässig. Die lärmmindernden Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 Tags sichergestellt werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.4. Abweichungen und Ausnahmen von den Festsetzungen 1.6.1 bis 1.6.3 zur Lärmvorsorge können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

2.1. Dächer

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

2.2. Material- und Farbgebung

Die Außenwandflächen aller Gebäude sind entsprechend den dargestellten Ansichtsplänen zu gliedern und farblich zu gestalten. Als Material für die Gebäudefassaden ist ausschließlich Klinker zulässig. Abseits von Satz 1 können im Bereich der Laubengänge, Gebäudedurchgänge, Loggien (Gebäudeeinschnitte) sowie der zurückversetzten Obergeschosse zur Gebäudeakzentuierung Fassadenplatten, Sichtbeton, Holz sowie Putz verwendet werden.

Für die erhöhten Gebäudeteile (Brücken) zwischen den Teilbereichen |A|, |D| und |E| ist entsprechend der Darstellung der Schnittansicht die Verwendung von Glas zulässig.

2.3. Anhebung von privaten Freibereichen

Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe können private Freibereiche um bis zu 0,60 m, im Schnittbereich des Freibereiches mit der angrenzenden Fläche, auf das Niveau einer angehobenen Erdgeschossfußbodenhöhe angeglichen werden. Der Höhenunterschied ist durch Betonelemente, Natursteinmauern (Trocken- oder Bruchsteinmauern) oder Verblendmauern im Material des Gebäudes auszugleichen.

2.4. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen entsprechend der Darstellung des Grün- und Freiflächenplans als Hecke aus standortgerechten Gehölzen und auch in Kombination mit einem Metallzaun (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun) zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Bauliche Einfriedungen der Kita-Außenflächen sind von der Höhenbegrenzung für Zaunelemente nach Satz 2 ausgenommen.

2.5 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an 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

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

3.4. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich von Kampfhandlungen bzw. Kriegsbeeinflussungen. Es liegen konkrete Hinweise auf zwei Blindgänger-Verdachtspunkte vor. Die Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) mit Kennzeichnung der beeinflussten Bereiche sowie Verortung der Blindgänger-Verdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Blindgänger-Verdachtspunkte sind darüber hinaus entsprechend den UTM-Koordinaten nachrichtlich in der Planzeichnung verortet.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist eine Überprüfung der Verdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 sowie eine systematische Absuche sämtlicher Flächen im Oberflächensondierungsverfahren durch den KBD erforderlich.

Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) sollte beachtet werden.

Abseits der Sondierung sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen 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.

3.5. Artenschutz

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

Bauzeitenregelung

- Abbruchmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung einer Baubegleitung „Gebäudeabriss" / von Gebäudeuntersuchungen auf Vorkommen von Fledermäusen und / oder Brutvögel, nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (1.November bis 28. / 29. Februar des Folgejahres) gestattet.

- Gehölzfällung / Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres) zulässig.

- Neubautätigkeiten sollten möglichst vor der Brutphase ab 1. April beginnen.

Schutz von Grünflächen und Gehölzen

- Der nordwestliche Grünbereich und der Gehölzbestand am Holtmannsweg sind während jeglicher Bautätigkeiten vor Beschädigung zu schützen. Bewegungs- oder Lagerflächen sind in diesem Bereich (bis zur Umsetzung der Verkehrsflächenentwicklung des Holtmannswegs) unzulässig. Der Bereich sollte durch eine geschlossene Bauzaunaufstellung während jeglicher Bautätigkeit geschützt werden.

Nisthilfen

- Für Fledermäuse (z. B. Fledermauskästen, Nistklinker) sind an den Vorhabengebäuden fünf Nisthilfen zu installieren.

- An den Vorhabengebäuden sind in Vollhöhe (Mindestanbringungshöhe 2,00 m, Gewährleistung eines freien Anflugs, Orientierung vorzugsweise nach Osten / Südosten) drei Starenkästen mit einer Fluglochweite von 45 mm zu installieren.

- Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und einmal jährlich zu reinigen.

- Die ordnungsgemäße Umsetzung ist mit Bauabnahme der unteren Naturschutzbehörde durch einen Lageplan und Fotos nachzuweisen.

Artenschutzfreundliche Leuchtmittel

- Für eine insekten- und fledermausfreundliche Parkplatz- und Platzbeleuchtung sind ausschließlich niedrige, nur nach unten abstrahlende 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) zu verwenden.

3.5.2. Gebäudebewohnende Fledermäuse

Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten an Bestandsgebäuden im Bereich der Attika von Flachdächern sowie auch hinter den Außenplatten und Verkleidungen der Tennishalle im Anschluss zum Dachbereich ist nicht auszuschließen. Vor dem Abbruch von Gebäuden sind weitere Untersuchungen diesbezüglich erforderlich. Die Gebäudeuntersuchung ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse inkl. Ein- und Ausflugskontrolle durchzuführen. Sofern im Zusammenhang mit der Untersuchung Fledermausquartiere festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Für den Verlust eines Quartieres ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:5 zu schaffen.

3.5.3. Zauneidechse

Mit dem potentiellen Vorkommen der Zauneidechse sind die im Bereich der Bahntrasse sowie der Grünfläche am Holtmannsweg bestehenden Grünflächen gemäß den Maßnahmenvorschlägen des LANUV (Gefährungen und Beeinträchtigung sowie Erhaltungsziele und Erhaltungsmaßnahmen), insbesondere während der Bauphase, zu sichern.

3.6. (organisatorischer) Schallschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes sind folgende Empfehlungen / Voraussetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Projekt „Quartier Kiesekamp" in 48157 Münster-Coerde der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen zu berücksichtigen:

3.6.1 Im Vorhabenbereich sind die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscountmarktes und der Bäckerei auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.

3.6.2 Der Kundenparkplatz ist mit asphaltierten Fahrbahnen herzustellen. Die Nutzung der ebenerdigen Stellplatzanlage als Kundenparkplatz ist auf den Tageszeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.

3.6.3 Im Vorhabenbereich sind Anlieferungen auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.

3.6.4 Die der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Immissionen für technische Anlagen sind Bewertungsgrundlage für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren. Weitergehende, etwaig zu treffende Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der konkreten technischen Anlagen sind zum Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu machen

3.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der in die Planfassung dargestellte Grün- und Freiflächenplan und die Schnittansichten sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilbereich II.

© Stadt Münster