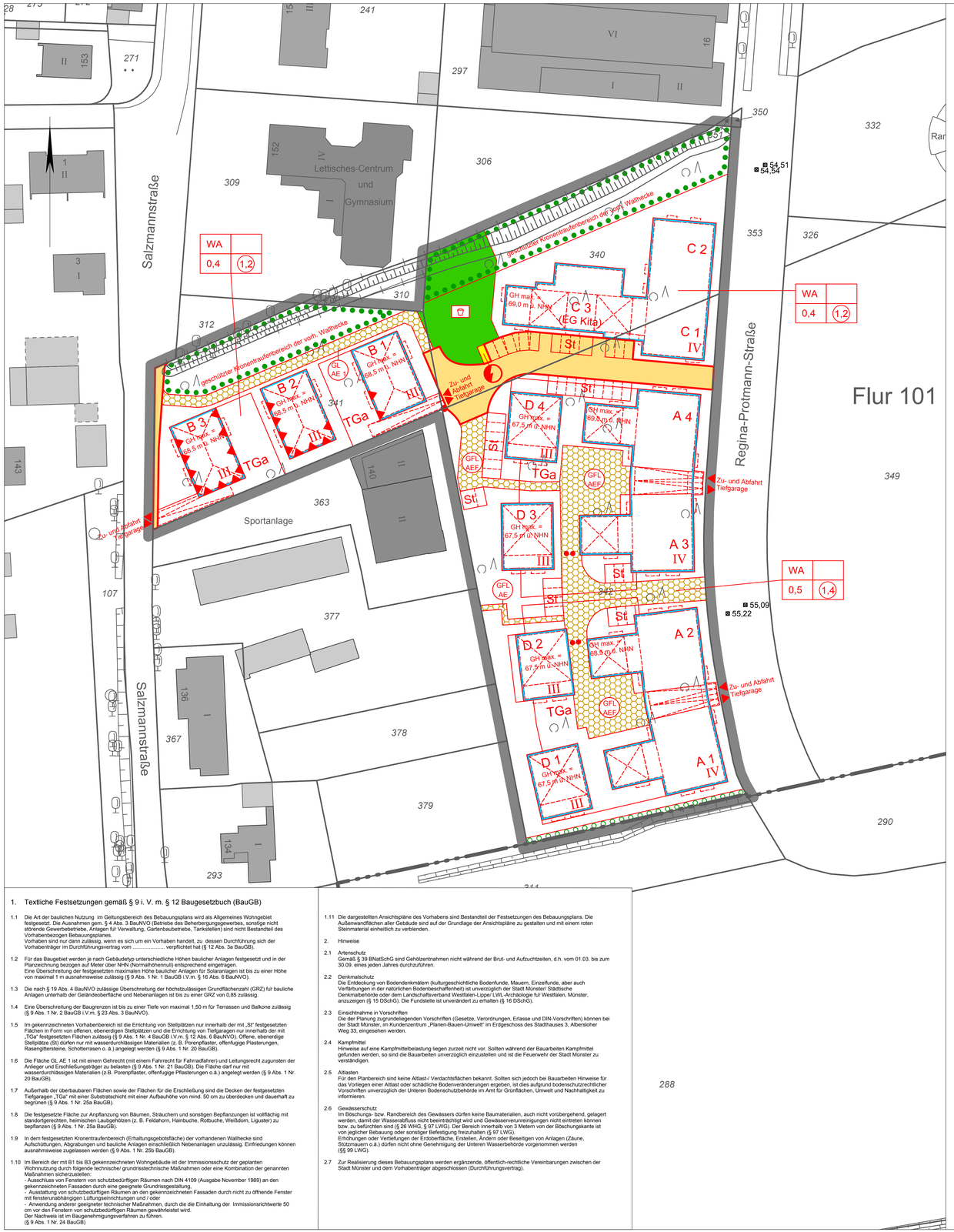


1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogen Bebauungsplanes.
Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ..... verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Für das Baugebiet werden je nach Gebäudetyp unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festgesetzt und in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 1 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.

1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m für Terrassen und Balkone zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.5 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St" festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa" festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Offene, ebenerdige Stellplätze (St) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.6 Die Fläche GL AE 1 ist mit einem Gehrecht (mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die Fläche darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen o.ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa" mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.8 Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vollflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.9 In dem festgesetzten Kronentraufenbereich (Erhaltungsgebotsfläche) der vorhandenen Wallhecke sind Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.10 Im Bereich der mit B1 bis B3 gekennzeichneten Wohngebäude ist der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische/ grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:
- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den gekennzeichneten Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden 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.
Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einem roten Steinmaterial einheitlich zu verblenden.

2. Hinweise

2.1 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.

2.2 Denkmalschutz
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).

2.3 Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen-Bauen-Umwelt" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

2.4 Kampfmittel
Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

2.5 Altlasten
Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

2.6 Gewässerschutz
Im Böschungs- bzw. Randbereich des Gewässers dürfen keine Baumaterialien, auch nicht vorübergehend, gelagert werden, damit der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird und Gewässerverunreinigungen nicht eintreten können bzw. zu befürchten sind (§ 26 WHG, § 97 LWG). Der Bereich innerhalb von 3 Metern von der Böschungskante ist von jeglicher Bebauung oder sonstiger Befestigung freizuhalten (§ 97 LWG).
Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche, Erstellen, Ändern oder Beseitigen von Anlagen (Zäune, Stützmauern o.ä.) dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden (§§ 99 LWG).

2.7 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

Gebäude A - Ansichten



Gebäude C - Ansichten



Gebäude B - Ansichten



Gebäude D - Ansichten



STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogene 1. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 353

und Vorhaben- und Erschließungsplan

Kinderhaus -

Südlich des Bröderichweges

für den Bereich zwischen Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 1. Änderung, entspricht der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. = 67,0 m ü. NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- A 3 – D4 — Gebäude mit Dachausbildung (siehe Ansichten und textliche Festsetzung Nr. 1.10)

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kronentraufen- und Wurzelbereich der geschützten Wallhecke)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St — Flächen für Stellplätze
- TGa — Flächen für Tiefgaragen
- Zu- und Abfahrt Tiefgarage
- GL AE 1 — Mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, Feuerwehr F

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

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.10)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze)
- Rampe Tiefgarage
- Sperrpfahl

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrissline
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- 55,22 — Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

Planverfasser:

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

Bauliche Gestaltung:

Pfeiffer · Ellermann · Preckel
Architekten und Stadtplaner BDA
Alter Fischmarkt 12
48143 Münster

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vorhabenträger: Arning Bauunternehmen GmbH
Sellen 38
48565 Steinfurt

Steinfurt, _____ gez. Arning

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 02/2015

Der Rat der Stadt Münster hat am 29.06.2016 zu dem vom 04.01.2016 bis zum 04.02.2016 öffentlich ausgelegten Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Diese vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353 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 29.06.2016 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 30.06.2016

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

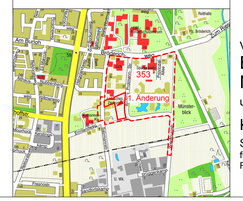
Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 17.02.2017 in Kraft getreten.

Münster, 17.02.2017

Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 101
Maßstab: 1:500 (Planzeichnung)
Ansichten M 1:250



STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Vorhabenbezogene 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 353
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Kinderhaus -
Südlich des Bröderichweges
für den Bereich zwischen
Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße