

1. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Bestandteile des Behältergewerkes, sonstige nicht störende Nebenanlagen, Anlagen für Ventile, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezuges Bebauungsplanes. Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung der Vorhabeninhaber im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

1.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKKf) darf bei den Baukörpern 1, 2, 7 und 8 eine Höhe von 63,00 m, 1. NHN (Normalhöhennull); bei den Baukörpern 3 und 4 eine Höhe von 63,30 m, 1. NHN sowie bei den Baukörpern 5, 6 und 9 – 12 eine Höhe von 62,60 m, 1. NHN nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baueingriffsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.

1.6 In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 0,7, zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauGB)

1.7 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „S“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenenrändigen 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).

1.8 In dem mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.9 Die Fläche GFL/LE ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anleger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.10 Die Fläche GFL/LE ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.11 Die Fläche GL/E ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers sowie des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.12 Die Fläche L/E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträger sowie des Versorgungsträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.13 Innerhalb der festgesetzten "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" ist die Anlage von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.

1.14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.15 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und Flächen für Terrassen und sonstigen Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGA“ mit einer Substratschicht mit einer Aufhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.16 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 48 einheimische und standortgerechte Bäume, davon mindestens 5 mitteleuropäisch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenausschnitt von mind. 2,00 m x 2,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

1.17 Die Loggien sind mit einer akustisch wirksamen Brüstung mit einer Höhe von 1 m auszustatten. Das zurückgesetzte Atika-Geschoss ist mit einer akustisch wirksamen Brüstung von 1,20 m Höhe auszustatten. Die Brüstungen müssen dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m² (DIN ISO 9613-2) aufweisen und fugendicht ausgeführt sein.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor Gewerbelärm die in den Beplänen 1 - 5 gekennzeichneten Fassaden mit einer (Kasten) akustische / grundriss technische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausstattung der Loggien und von Teilbereichen der Atika-Geschosse mit geschosschalltechnischen Verglüsungen in den in den Detailplänen 2 - 5 mit blau gekennzeichneten Bereichen
- Ausschluss von Fenstern von schutzbedingten Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den in den Detailplänen 2 - 5 in grün gekennzeichneten Fassaden
- Ausstattung von schutzbedingten Räumen an den in gelb 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 schutzbedingten Räumen gewährleistet werden können.

Die nach dieser Festsetzung notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind an den Baukörpern 4 – 12 nur solange erforderlich, bis die auf dem Flurstück 727, Flur 183, Gemarkung Münster (050001) befindliche gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und eine Wiederaufnahme einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung nicht mehr zu erwarten ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.18 An der südlichen / südöstlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß Planentwurf eine Schallschutzwand in einer Höhe von 65,15 m, 0. NHN zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen.

Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen aufweisen. Diese Festsetzung ist befristet, bis die auf dem Standpunkt 727, Itr. 183 des Bundesrechts der Münster (05/0001) befindliche Nutzung aufgegeben wurde und die Wiederaufnahme einer des Wohnen störenden gewerblichen Nutzung dauerhaft gesichert ausgeschlossen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB i.V.m. § 9 Abs. 2 BaugB)

Somit Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zum Beispiel Schallschutzwand, eine erforderliche Schallschutzwand durch die Bestimmung des erforderlichen *R_{eq,w}* des Außenbauseins zu zu kennzeichnen. Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich III. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich IV.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Mögliche äußere Außen-Maße	Erforderliches Schalldämm-Maß E _{tr} <i>R_{eq,w}</i> in dB Aufenthaltsraum in Wohn
I	bis 55 dB(A)	34 (30)
II	56 - 60 dB(A)	34 (30)
III	61 - 65 dB(A)	39 (35)
IV	66 - 70 dB(A)	44 (40)
V	71 - 75 dB(A)	49 (45)
VI	76 - 80 dB(A)	44 (40)

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind – höhere Außengeräuspegel als $L_{wA} = 45 \text{ dB(A)}$ [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungs Zwecken mit einer schallmindernden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schallmaß-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schallmaß-Maßes R_{wBau} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.20 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

2.1 Dächer
in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen der luftgeschlossenen Gebäudeteile mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten.

2.2 Solarpaneele / Photovoltaikanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

3 **Hinweise**

3.1 Durchführungvertrag - Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümen abgeschlossen (Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag 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.

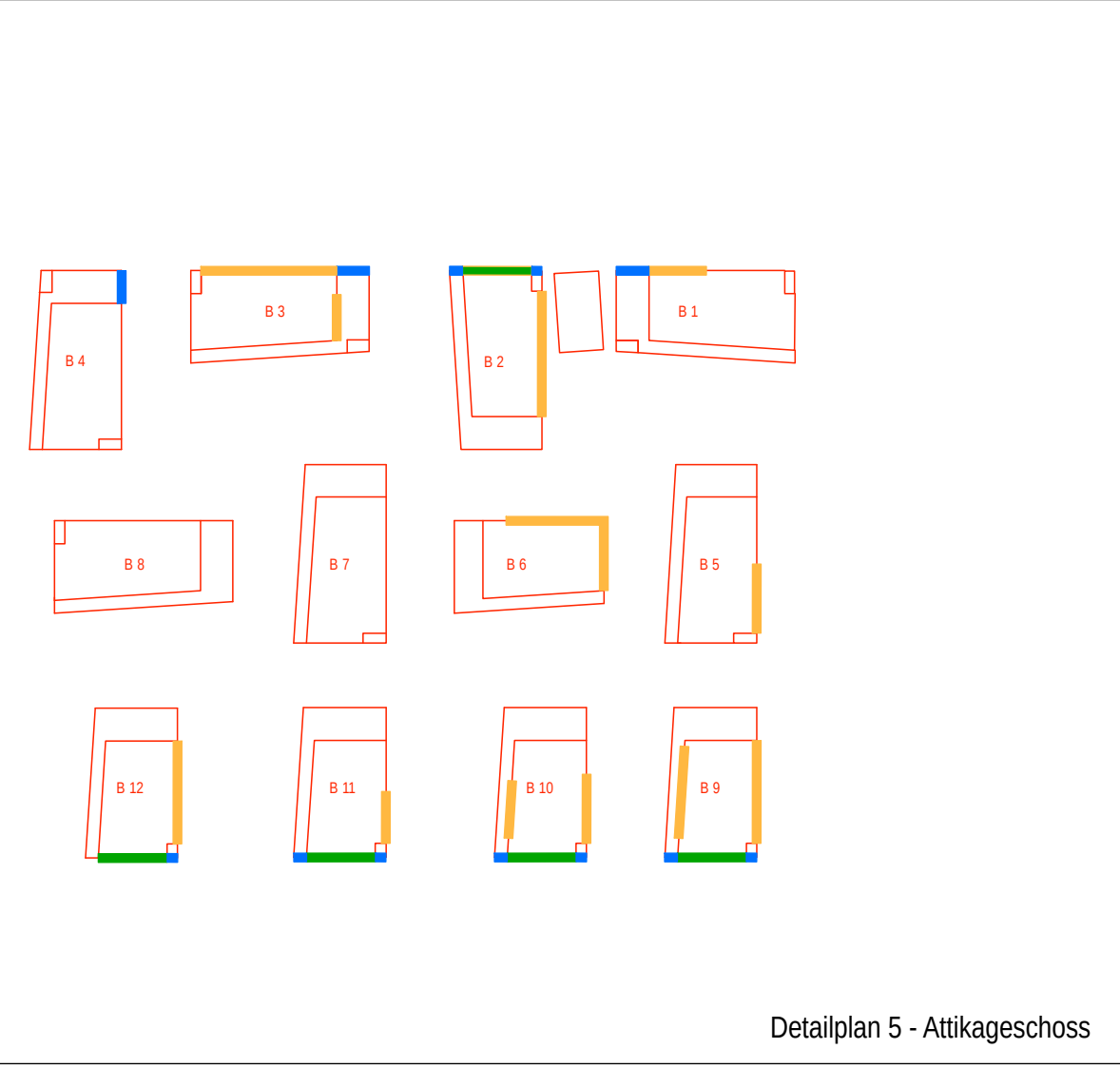
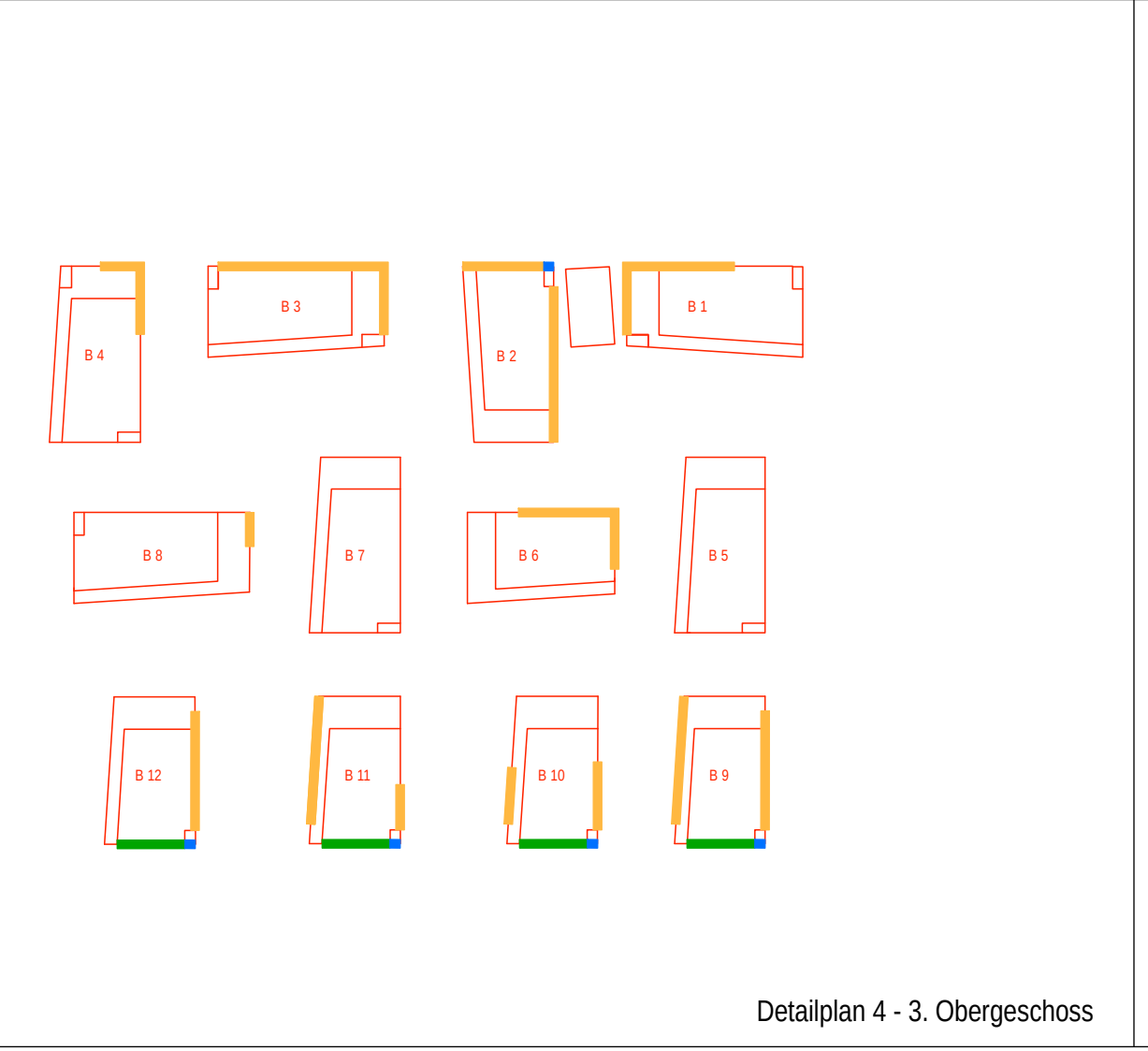
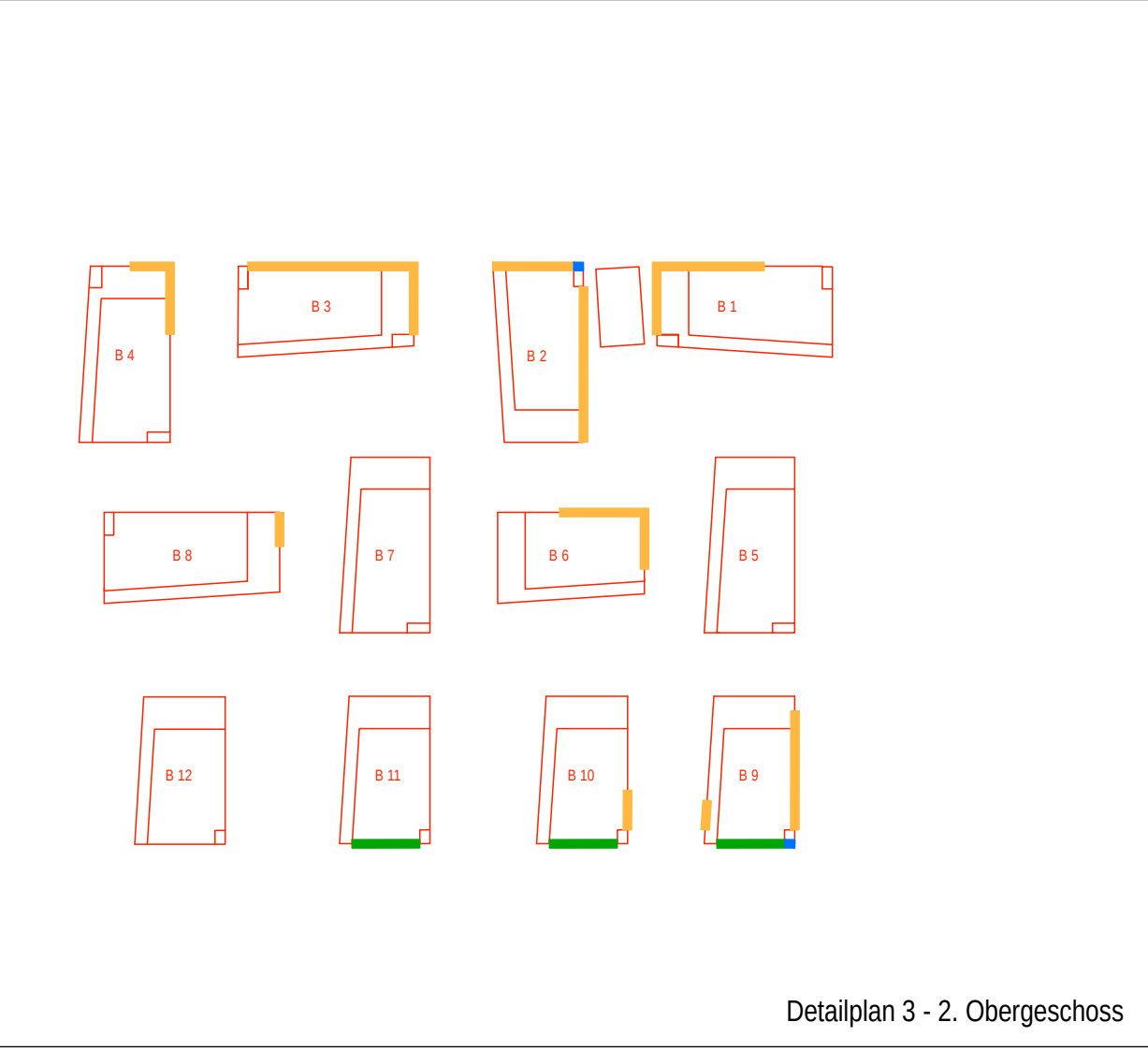
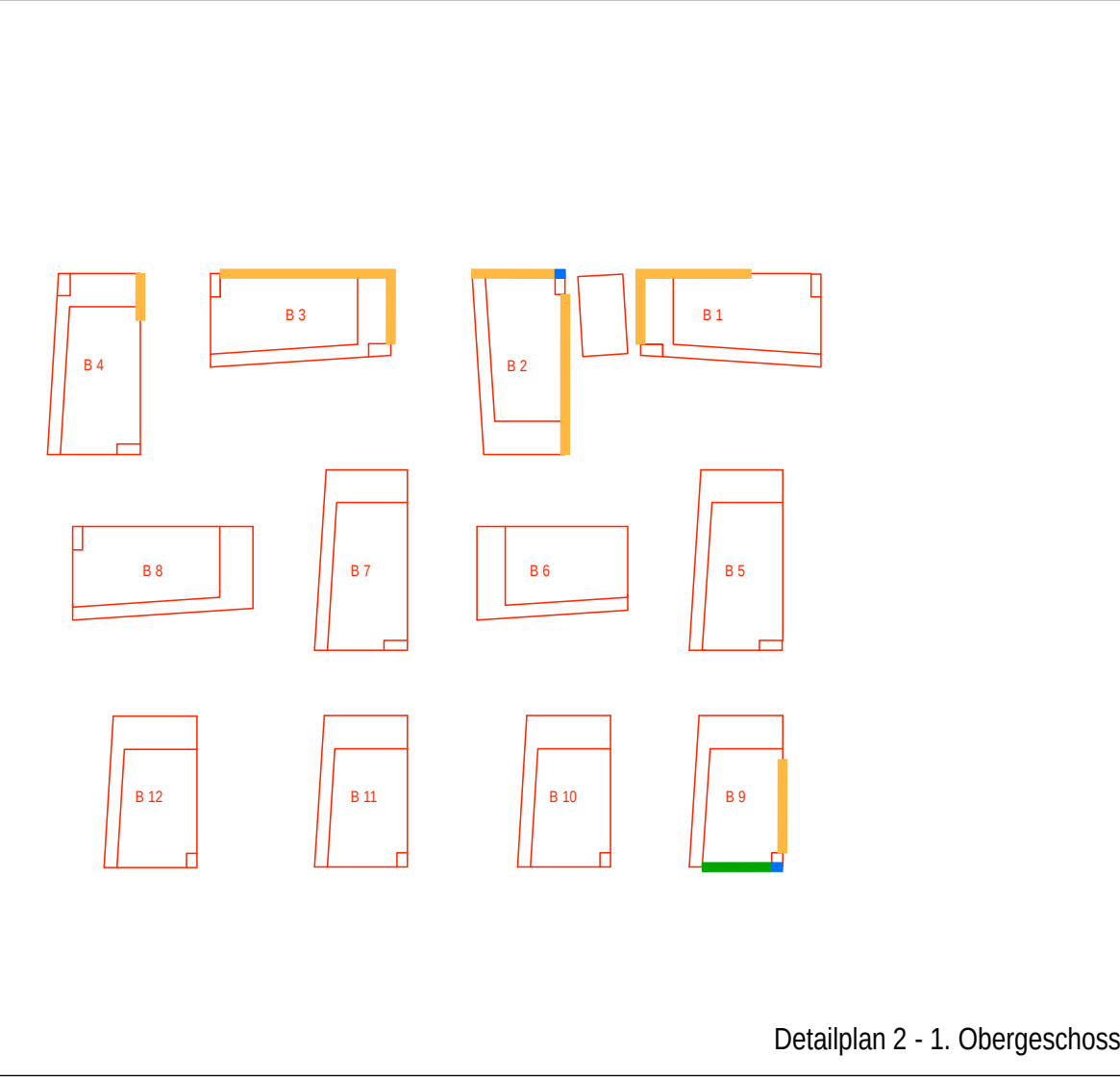
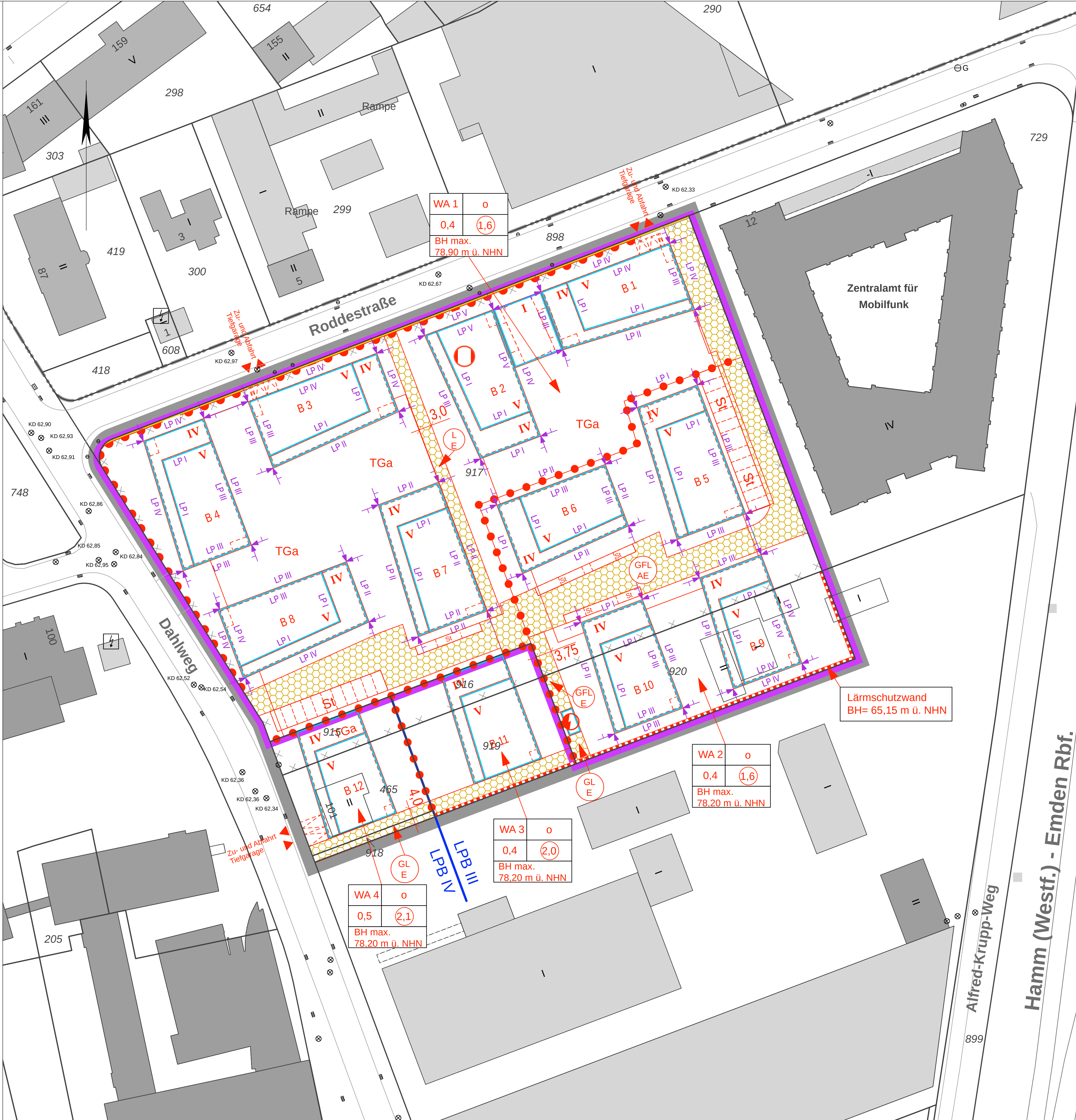
3.3 Denkmalschutz
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, an den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodentunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.4 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.

3.5 Allfassen
In den Planbereich sind Bodenbelastungen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

3.6 Artenschutz
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölnznahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Etwasge Abbrucharbeiten sollten während der Brutzeit gemäß Gutachten unter einer artenschutzrechtlichen Abbruchkontrolle durch das Amt für Grünflächen erfolgen.



STADT

MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 391 - 5. Änd.

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

WA1-4

 Allgemeine Wohngebiete

0.4

 Grundflächenzahl

1.6

 Geschossflächenzahl

V

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BH max. = 67,0 m ü. d. NNH

 Gebäudehöhen als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhennull

Bauweise

O

 offene Bauweise

- - - - -

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehr

- - - - -

 Straßenbegrenzungslinie

- - - - -

 Straßenverkehrsflächen

- - - - -

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

O

 Fernwärme

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St

 Flächen für Stellplätze

TGA

 Flächen für Tiefgaragen

Zu- und Abfahrt Tiefgarage

Mit Gefährdungen G, Fahrwegen F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E

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

Lärmschutzwand

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen

LP I → Lärmpegelbereich I nach DIN 4109

LP II → Lärmpegelbereich II nach DIN 4109

LP III → Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

LP IV → Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

LP V → Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

LP VI → Abgrenzung der Teilbereiche mit passivem Lärmschutz

Kennzeichnungen

XXXXXX

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrwege, Grundstücke, Gebäude)

Baukörper

Schallschutzmaßnahmen (siehe Detailpläne)

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gegenüber Gewerbelärm

Kastenfenster als Speziallösung

nur Festverglasung zulässig

verglaste Loggia bzw. Geschosshohe Verglasung

Lärmschutzwand

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

O

 Baum

O

 Öffentliche Gebäude

I
M

 Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)

O

 Wirtschaftsgebäude

■ 55.22

 Kanallendeckhöhe in Meter über NNH

Planverfasser:

WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Bruner, Straße 15 • D-48533 Coesfeld
 Telefon 02541 94930-0 • Fax 94930-100
 info@wolterspartner.de

Bauliche Gestaltung:

Fritzen • Müller-Giebelor
Architekten BDA
 Im Bismarck 10 • 48151 Münster
 Telefon 0251 10000-0 • Fax 0251 10000-10
 info@fritzen-mueller-giebelor.de

Vorhabenträger:

Schürer Hausverwaltung
 Asbecker Straße 32
 48720 Rosendahl

Rosendahl, _____

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534)
- Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 – Landesbauordnung 2018 – (Bau NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV-NRW. S. 424)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV-NRW. S. 739, 2019 S. 23)

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

Planungstage
Stand 05/2019

Der Rat der Stadt Münster hat am **11.12.2019** zu dem vom 24.06. bis zum 24.07.2019 öffentlich ausgelegten Entwurf der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. §§ 32 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) durch den Rat der Stadt Münster am **11.12.2019** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **16.12.2019**

Marius Lewke (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom **07.02.2020** in Kraft getreten.

Münster, **10**

Maßstab: 1 : 500 (Planzeichnung) Pictogramme o. Maßstab	Vorhabenbezogene 5. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan
	Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Roddestraße Blatt 1 (2 Blätter)