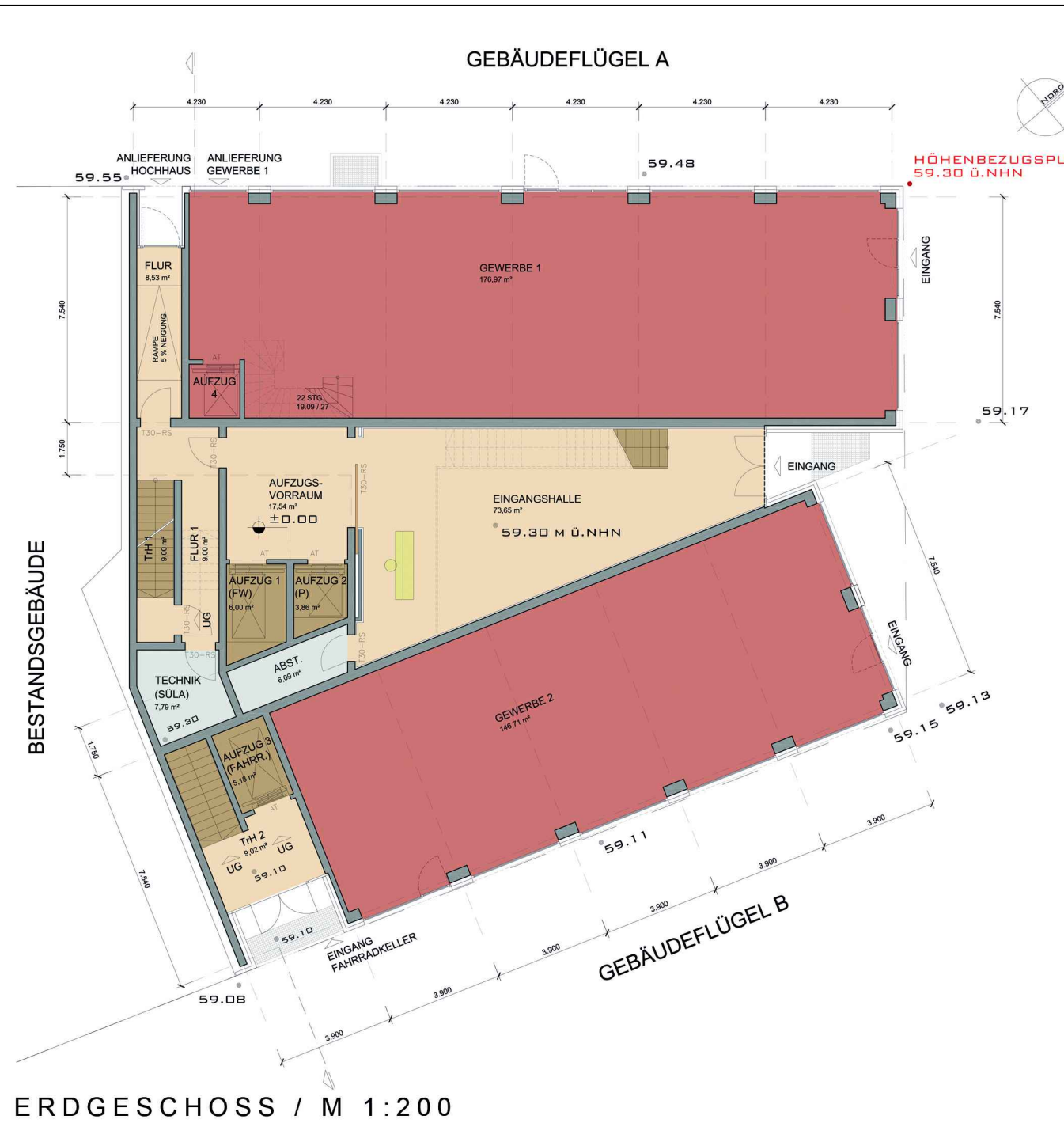




PERSPEKTIVE / VISUALISIERUNG



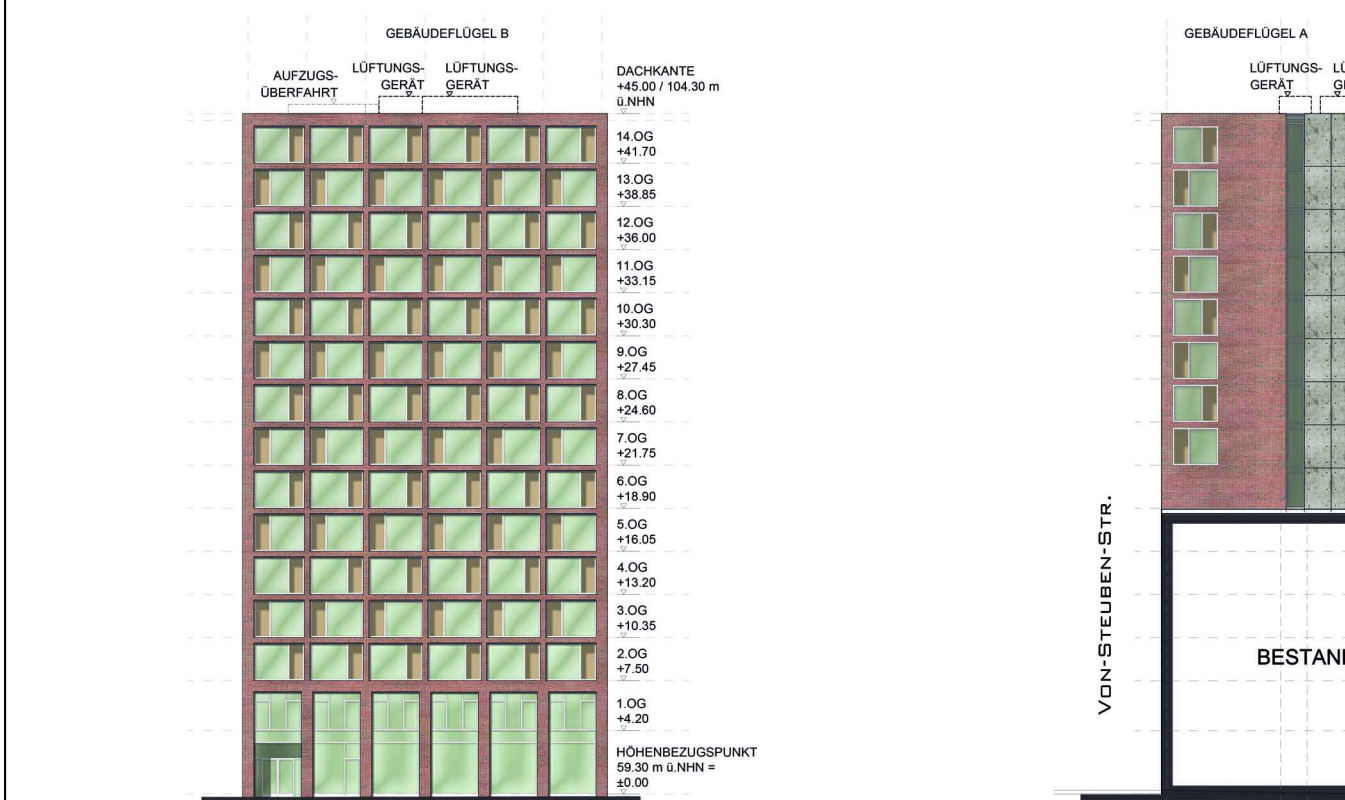
ERDGESCHOSS / M 1:200



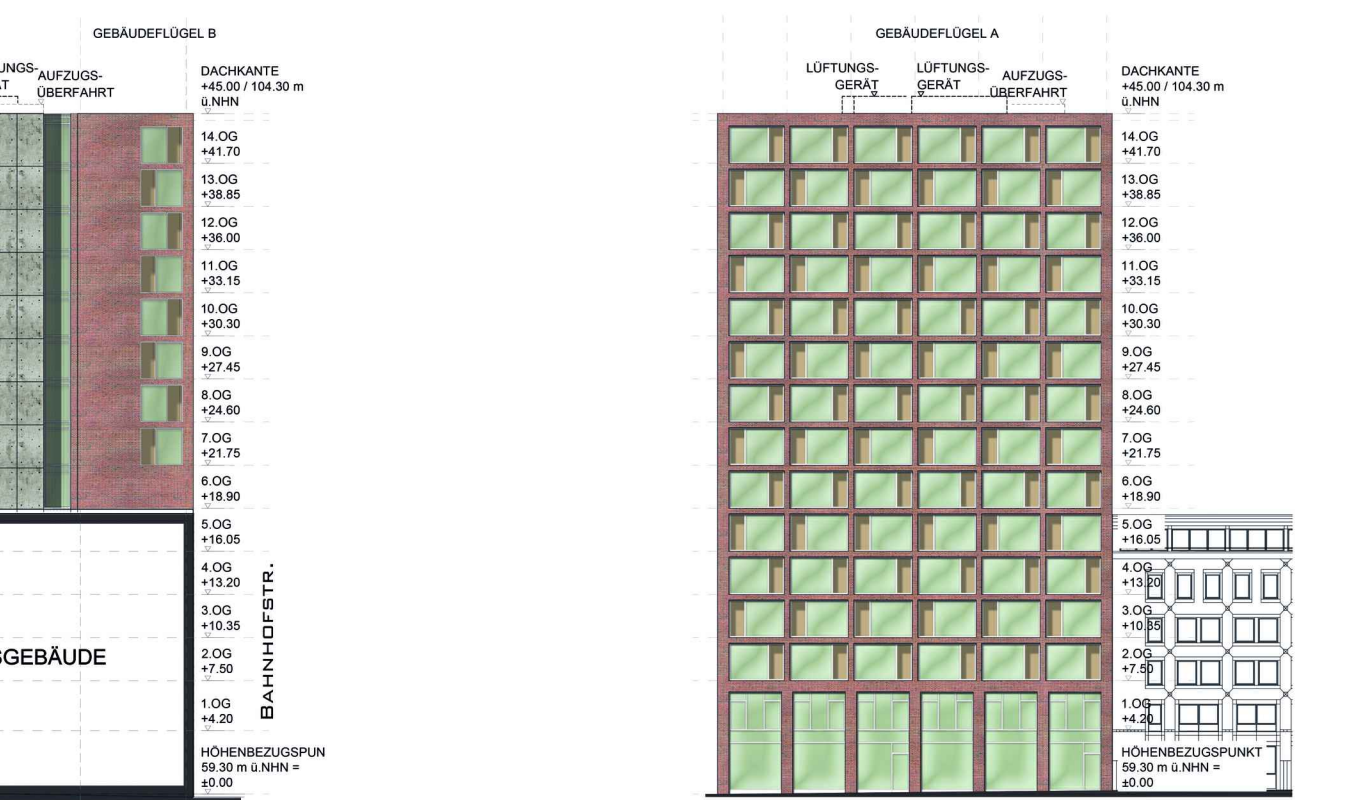
1.OBERGESCHOSS / M 1:200



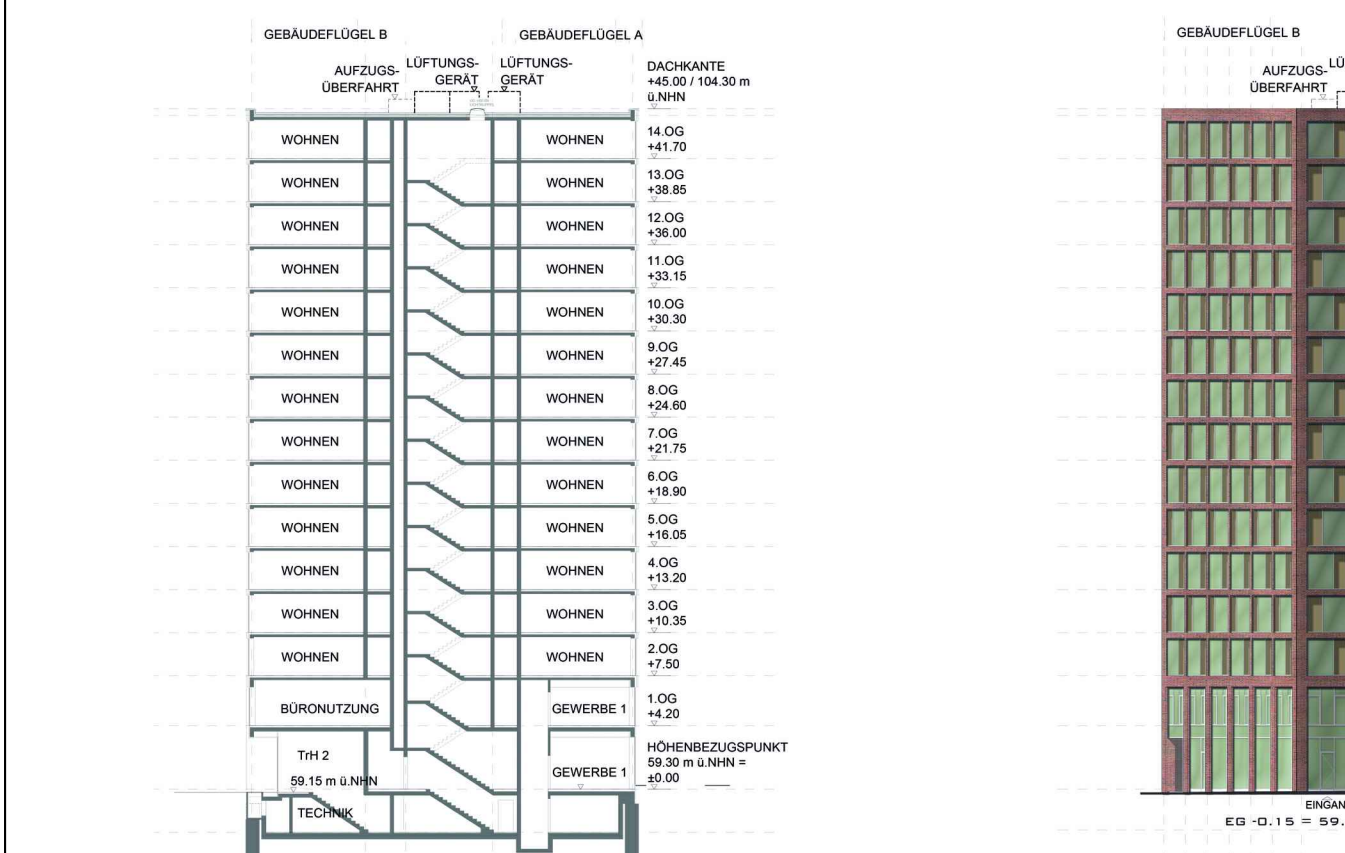
WOHNGESCHOSS / M 1:200



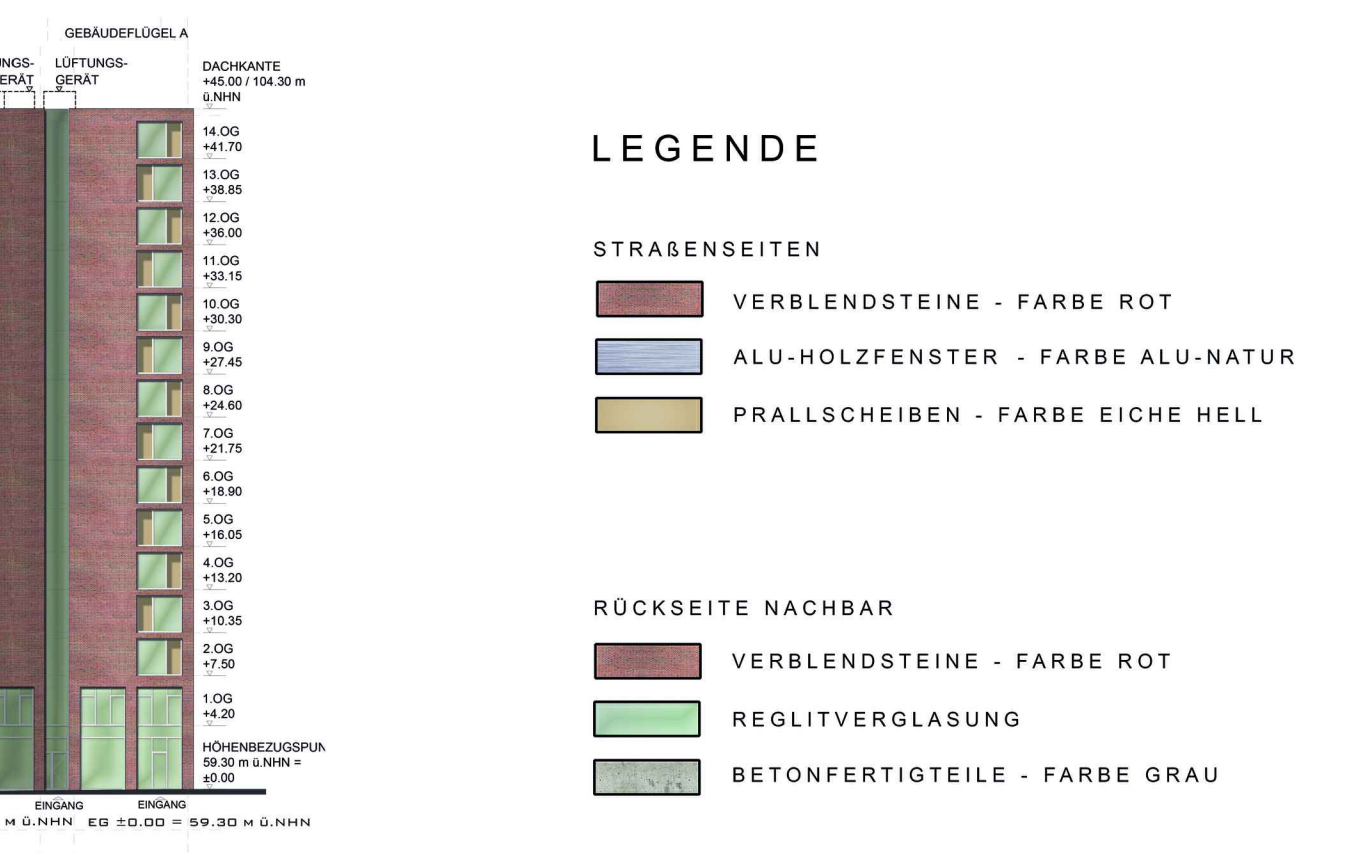
ANSICHT BAHNHOFSTRASSE / 1:500



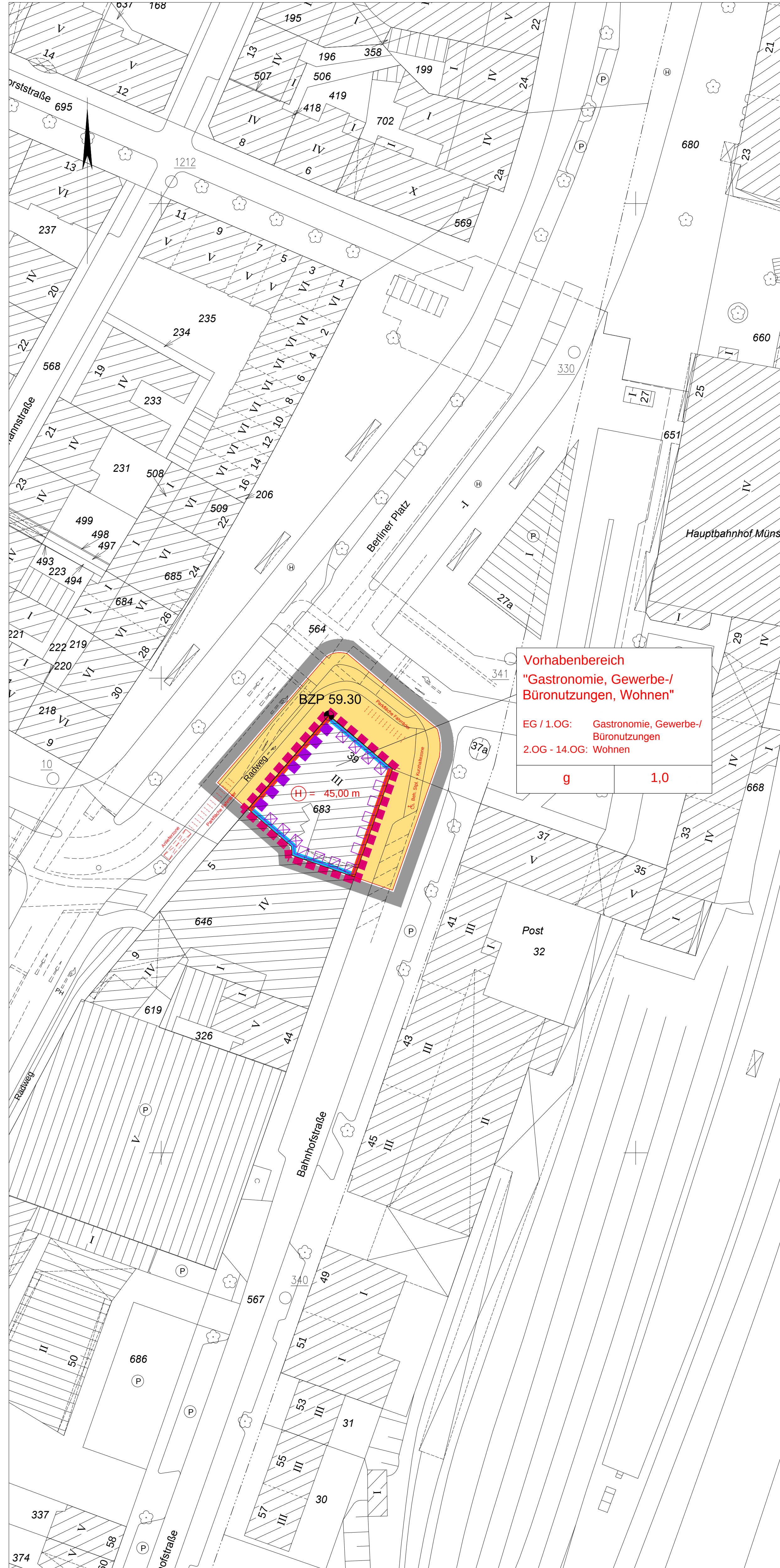
ANSICHT RÜCKSEITE / 1:500



ANSICHT VON-STEUBEN-STRASSE / 1:500



ANSICHT BERLINER PLATZ / 1:500



1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 BauGB

- Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind ausschließlich Gastronomie-, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen zulässig.
Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Bordelle und andere Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungststätten sind unzulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- Die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Gastronomie-, Gewerbe- und Büronutzungen sind - mit Ausnahme von Nebenräumen im Kellergeschoss - ausschließlich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 130 Wohneinheiten begrenzt (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die höchste Punkt der Außenkante des Daches/Oberkante Attika des Hauptgeschosses. Als Bezugspunkt der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe ist die mit 59,30 m ü. NNH angegebene Ausbauhöhe des vorhandenen öffentlichen Gehweges auf der Grenze des Vorhabenbereichs im Schnittpunkt der nordwestlichen und nordöstlichen Flursückengrenze des Flurstücks 683, Flur 145 anzunehmen. Der Höhenpunkt ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs kann die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe von 45,00 m maximal um bis zu 1,00 m unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO).
- Technische Anlagen sind auf dem Dach des Vorhabens nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen. Eine Überschreitung der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe durch technische, unregelmäßige Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kälteanlagen und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig, sofern die Bauteile mindestens 4,00 m von der Vorderkante der straßen-/ platzseitigen Gebäudefassaden zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- Von den im Vorhabenbereich festgesetzten Baulinien ist ein geringfügiges Zurücktreten der Fassade oder Gebäudeteile im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_w) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_w) von 30 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_w) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_w) von 35 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen im Erdgeschoss bis einschließlich 10. Obergeschoss mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_w) von 50 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_w) von 45 dB zu errichten. Ab dem 11. Obergeschoss gelten die Maßgaben entsprechend dem Lärmpegelbereich V gemäß § 10 der textlichen Festsetzungen. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Büro- und Wohnnutzungen ist zur Be- und Entlüftung von Aufenthalts- und Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen sowie von Büroräumen eine von Fenstern unabhängige kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Wohnnutzungen ist für Aufenthalts- und Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume der Einbau schalldämmender teilglockiger Öffnungsöffnungen vorzusehen, die im gekippten Zustand einen Innenraum-Mittelwertpunkt nach Vn z 35 dB(A) gewährleisten und im geschlossenen Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Ausnahmen von den Festsetzungen 1.8 - 1.13 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- Fassadenmaterial und -farbe
Als Hauptmaterial für die Fassaden sind ausschließlich hellverbländete Steine, als untergeordnetes Material sind graue Betonfertigteile zu verwenden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).
- Werbeanlagen / Beleuchtungskonzept
Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen mit wechselnden (Blickwinkeln) Licht, bewegtem (außenliegend) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeskizze grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW). Ein Beleuchtungskonzept für die Außenfassade kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Münster zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).
- Hinweise
Durchführungsvertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).
Die 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 - Umrufen" im Erdgeschoss des Stadthaus 3, Albestädter Weg 33, eingesehen werden.
Immissionschutz
Laut der „Lärmtechnischen Untersuchung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster“ der Ingenieurgesellschaft Ing. M.H. Münster vom 10.04.2013 ist ein ausreichender Immissionschutz nur mit folgender Einschränkung sichergestellt:
- Die Anlieferung der gemäß 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Gastronomienutzung ist ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
Bodendenkmale
Gemäß § 35 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeographische Bodenfunde, Mäuren, Einzelreste aber auch Verbauungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LVL - Archiblogie für Westfalen, an den Spichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenfindgängen/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die unterste Stelle der Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Zweig erdöhrliche Räum-, Boh- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig in Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.
Artenschutz
Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, dessen Weisungen sind abzuwarten.

STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 558 und Vorhaben- und Erschließungsplan Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße

Zeichenerklärung	Hinweise
Festsetzungen des Bebauungsplans	Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplatz, Fahrbahn, Kurzhaltestelle, Fahrbahn, Fahrräder)
Art der baulichen Nutzung	Bestandsangaben
Vorhaben: Gastronomie, Gewerbe-/ Büronutzungen, Wohnen	Flurstücksgrenze
Maß der baulichen Nutzung	Flurstücksgrenze
1,0	Topografische Umrisslinie
g	Nutzungsgrenze
g	Wohngebäude / Öffentliche Gebäude
g	Wirtschaftsgebäude
g	BZP
g	Höhenbezugspunkt in m über NNH
g	Überbaubare Grundstücksflächen
g	Bauweise
g	Baugrenze
g	Straßenbegrenzungslinie
g	Straßenverkehrsflächen
g	Besondere Schallschutztechnische Vorkehrungen
g	Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.8)
g	Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.9)
g	Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.10)
g	Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.11)

Entwurfsverfasser, Düsseldorf	Vorhabenträger, Münster
stadtraum Architektengruppe StadtraumArchitektengruppe Düsselstraße 11 - 40219 Düsseldorf Tel.: 0211 - 393055 Fax: 0211 - 393056	DEILMANN KRESING GbR Rothenburg 14-16 48143 Münster Tel.: 0251 48270 - 0 Fax: 0251 48270 - 10
Rechtsgrundlagen: - Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) - Bauordnungsverordnung (BauVO) 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194)	Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Aneignung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt. Kartastergrundlage Stand 07/2013
Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt. Münster, 20.01.2014 Tegmeier (L.S.) Dipl.-Ing. Tegmeier Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechtes. Münster, 21.01.2014 Schulte (L.S.) Dipl.-Ing. Schulte Lfd. Städt. Vermessungsdirektor
Der Rat der Stadt Münster hat am 05.02.2013 gemäß § 2 (1) i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 2 vom 15.02.2013 bekannt gemacht. Münster, 21.01.2014 Der Oberbürgermeister im Auftrag Hülk (L.S.)	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.12.2013 bis zum 30.01.2014 offengelegen. Münster, 11.02.2014 Der Oberbürgermeister im Auftrag Hülk (L.S.)
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt am 02.04.2014 in Sitzung beschlossen worden. Münster, 08.04.2014 Der Oberbürgermeister Markus Lewo (L.S.)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 2 vom 11.04.2014 in Kraft getreten. Münster, 11.04.2014 Der Oberbürgermeister im Auftrag Hülk (L.S.)

STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Gemarkung: Münster

Flur: 145

Maßstab: 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 558 und Vorhaben- und Erschließungsplan Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße