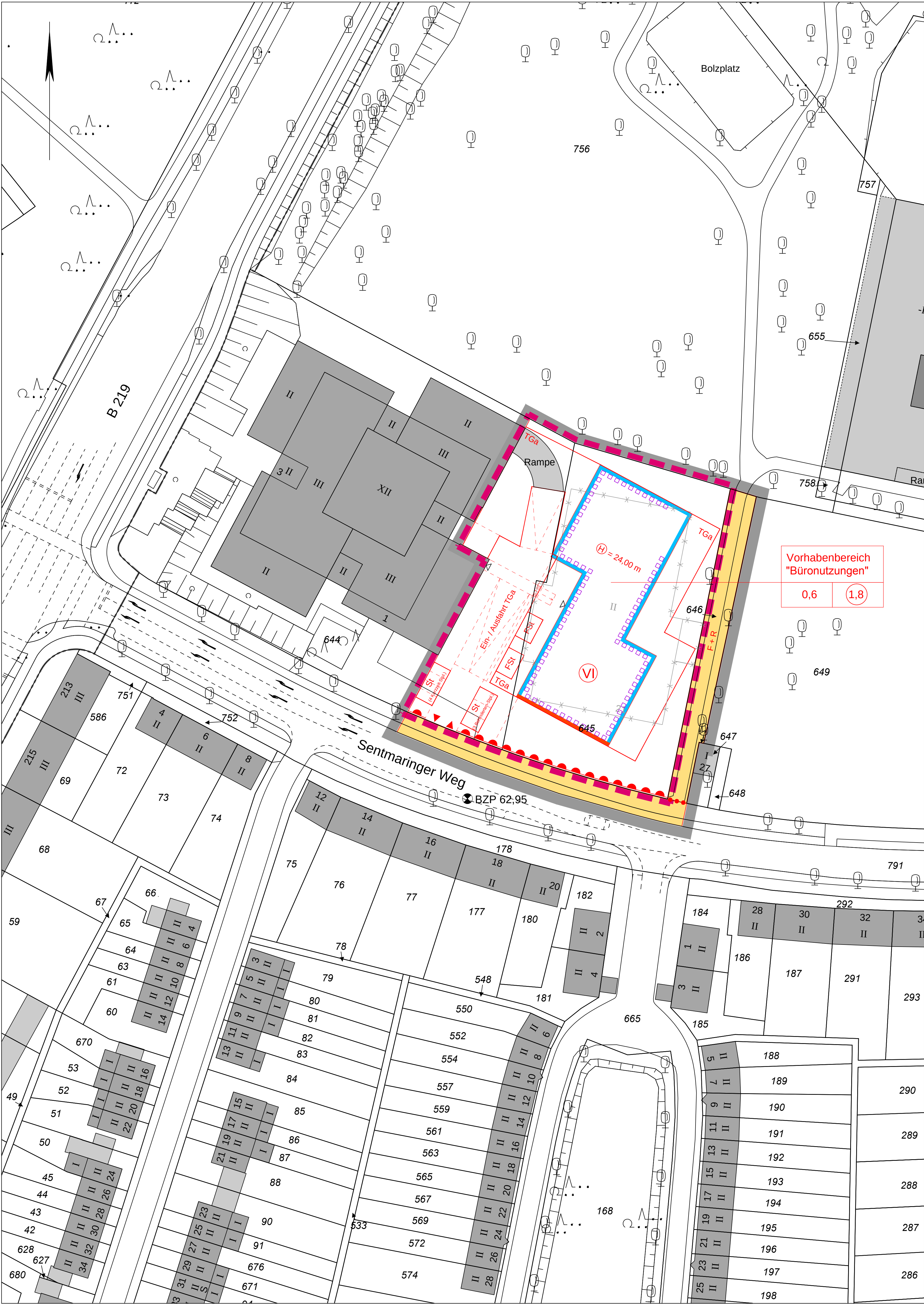




- 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 BauGB
- 11 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind ausschließlich Büronutzungen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Büronutzungen sind ergänzende Seminar- und Archivräume zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- 12 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ ist als Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO der gekennzeichnete Vorhabenbereich maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).
- 13 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als zwingende Gebäudehöhe (H) über Bezugspunkt festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches / Oberkante Attika des Hauptdaches. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mit 62,95 m ü. NN angelegene Kanaldackenhöhe in der Straßenverkehrsfläche des Sentmaringer Weges (außerhalb des Geltungsbereiches) festgelegt. Der Kanaldackel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 14 Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs kann die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe (H) von 24,00 m um bis zu 1,00 m über- bzw. unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO).
- 15 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss mindestens 30 cm über der zur Erschließung des Bauwerks dienenden Verkehrsfläche / eingetragener BZP Sentmaringer Weg liegen (§ 16 Abs. 1 BauNVO).
- 16 Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kälteaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach des Gebäudes nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen. Mit Ausnahme der Solarpaneele und Photovoltaikanlagen sind die technischen Anlagen zwingend einzulassen. Eine Überschreitung der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe (H) durch technische Anlagen / technische, untergeordnete Bauteile und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,80 m ausnahmsweise zulässig, sofern die technischen Anlagen / technischen, untergeordneten Bauteile mindestens 4,00 m von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 17 Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs ist ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie ausschließlich im Erdgeschoss um bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 18 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen nur innerhalb der mit „ST“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenflächen ist ausnahmsweise auch die Errichtung von Archivräumen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 31 BauGB).
- 19 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von ebenerdigen Fahrradstellplätzen nur innerhalb der mit „FSI“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 31 BauGB).
- 110 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Pflanzung von insgesamt 3 Erbsenbäumen durchzuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (siehe Freiflächengestaltungsplan). Zu pflanzen sind Hochstämme einer einheitlich mindestens mittelkräftigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 111 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche ist die Decke der festgesetzten Tiefgarage „TGA“ vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 112 Für die im Bebauungsplan als Lärmgebiet III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassaden sind die Teile davon, die die Außenbauteile von Gebäuden mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (rd. RWres) von 30 dB zu errichten.
- Ausnahmen von der Festsetzung können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmgebiete gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW
- 21 Fassadenmaterial und -farbe
- Als zulässiges Hauptmaterial für die Fassaden ist ausschließlich Glas und Metall in beige-bronzeelackierten Farbvarianten festgesetzt. Zur weitestgehenden Gliederung und Akzentuierung der Fassaden können in Abstimmung mit der Stadt Münster untergeordnet andere Materialien/Farbtöne bis zu einem Anteil von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche Verwendung finden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).
- 22 Werbeanlagen / Beleuchtungskonzept
- Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden mit wechselndem Licht (Blickwechselklare) / bewegtem, leuchtendem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeturms grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).
- 3 Hinweise
- 3.1 Durchführungvertrag
- Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).
- 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 - Bauen - Umwelten“ im Erdgeschoss des Stadthauses 5, Albersorger Weg 33, eingesehen werden.
- 3.3 Bodendenkmale
- Gemäß § 15. Denkmalschutzgesetz, Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verbundungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, an den Spedition 7, 46157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.
- 3.4 Kampfmittel
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in einem sogenannten Bombenabwurfgebiet. Mit Brindungen ist in diesen Gebieten zu rechnen. Daher ist frühzeitig vor Beginn bodenbezogener Maßnahmen ein Antrag auf Kampfmittelberufung bei der Feuerwehr Münster als zuständige Ordnungsbehörde zu stellen.
- 3.5 Altlastenverdachtsflächen / Bodenausbau und Bodenverunreinigungen
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind alle Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Planvorhabens in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Messungen des Umweltamtes sind zu beachten.
- 3.6 Artenschutz
- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 ff. BNatSchG sind zu beachten.
- 3.7 Der in die Pflanzung eingefügte Freiraumplan und die Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565.
- Die im Freiflächenplan dargestellte Grundorganisation (Vorentwurf Neubau) ist eine nachrichtliche Eintragung.

STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 565

Sentmaringer Weg 21

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich)

Art der baulichen Nutzung

Vorhaben:

Büronutzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

1,8

Geschossflächenzahl

VI

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

24,00 m

Gebäudehöhe, zwingend

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

F + R

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

F + R

Fuß- und Radweg

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Flächen für KFZ-Stellplätze St (Behinderten- / Kurzzeit-Stellplätze)

TGA

Flächen für Tiefgaragen TGA

FSI

Flächen für Fahrradstellplätze FSI

Besondere Schallschutztechnische Vorschriften

Lärmgebiet III nach DIN 4109 (in weiterer Festsetzung 1:12)

Hinweise und Kennzeichnungen

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn)

Eingänge Vorhabenbenutzung (nachrichtlich)

Bestandangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topografische Umrisslinie

Baum

Öffentliche Gebäude

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Wohngebäude/Öffentlich Gebäude Abbruch

BZP

Höhenbezugspunkt Sentmaringer Weg (Kanaldackel) in Meter über NNH

Entwurfsverfasser: stadtraum

Münster

Architektengruppe

StadtraumArchitektengruppe

Düsseldorfer

Düsseldorfer

11-40219 Düsseldorf

Tel.: 0211-393655

Vorhabenträger:

WL BANK AG

Westfälische Landschaft Bodenreditbank

Sentmaringer Weg 1-48151 Münster

Tel.: 0251-4905-0

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 Gesetzes 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 298)

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

Plangrundlage Stand 06/2015

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, 10.09.2015

Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechts.

Münster, 14.09.2015

Tegtmeyer (L.S.)

Dipl.-Ing. Tegtmeyer

Lfd. Stadt. Vermessungsdezernat

Schultheiß (L.S.)

Dipl.-Ing. Schultheiß

Stadt. Baurektor

Schowe (L.S.)

Dipl.-Ing. Schowe

Lfd. Stadt. Baurektor

Der Rat der Stadt Münster hat am 12.02.2014 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 5 vom 21.02.2014 bekannt gemacht.

Münster, 15.09.2015

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.09. bis zum 21.10.15 offengelegen.

Münster, 22.10.2015

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 Münster Nr. 12 vom 20.05.2016, als Sitzung beschlossen worden.

Münster, 20.05.2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster

Flur: 203

Maßstab: 1:500

STADT MÜNSTER

Stadtentwicklung

Stadtplanung

Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 565

Sentmaringer Weg 21