STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 597:
Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den als Urbane Gebiete MU1 festgesetzten Baugebieten ist die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 In den als Urbane Gebiete MU2 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 In den als Urbane Gebiete MU3 festgesetzten Baugebieten können die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1 Im gesamten Plangebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern für die maximal zulässige Höhe ist der höchste Punkt der Attikaaufkantung (Schnittpunkt der Dachaufkantung und der Hauswand). Bei geneigten Dächern gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der Außenkante des Daches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).

1.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (BH max.) durch technische Anlagen / technische und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese um mindestens 1,50 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

1.4.1 Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.5 Aktiver und passiver Schallschutz

1.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018 – nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. 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. Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

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

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.2 Abweichungen von der Festsetzung 1.5.1 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Schlafräumen oder für zum Schlaf geeigneten Räumen Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden

- mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
- die mehr als 0,8 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
- die oberhalb der Unterkante der Fenster des dritten Obergeschosses oder oberhalb der Unterkante der Fenster des obersten Geschosses angebracht sind,
- die auf Vordächern angebracht werden oder
- die sich parallel zur Fassade erstrecken und größer als 0,6 m sind und 2/3 der Ladenfront oder eine Länge von 8,0 m überschreiten

sind unzulässig.

2.1.2 Oberhalb der Fenster des ersten Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

2.1.3 Zettel- und Bogenanschläge sind nur an Litfaßsäulen zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.2.1 Vordächer und Markisen dürfen bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 1,20 m, Ausleger bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Für öffentliche Gebäude können größere Vordächer zugelassen werden.

3 Hinweise

3.1 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.

3.2 Bodendenkmäler

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) 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).

3.3 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.

3.4 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

3.5 Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen.

3.6 Bahnanlagen

Für Baugrundstücke, die direkt an die Bahnanlagen angrenzen, sind folgende Hinweise beachtlich:

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen werden und Überdeckungen, Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Weiterhin sind bei Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen die Standsicherheitsnachweise von einem vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannten Gutachter zu prüfen. Für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise gelten dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst.

Bauanträge sind der DB Immobilien zur Stellungnahme vorzulegen.