STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 612:
Weseler Straße / Kolde-Ring

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0572/2022

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2.2 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowie in Form von Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste) zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2.3 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 sind die folgenden nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“) gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Münster (Fortschreibung 2018)

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008***	**Bezeichnung nach WZ 2008**
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel (anderweitig nicht genannt) (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Bürozwecke)
Computer und –zubehör, Kommunikationsmittel	47.71	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Fotogeräte und –artikel	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür)
Glas/Porzellan/Keramikartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren

Handarbeitsartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterware	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren, Hausratartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (anderweitig nicht genannt) (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen, anderweitig nicht genannt)
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Lederwaren	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente, Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien

Optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope sowie Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. ä.)
Schreib- und Papierwaren/Schulbedarf/Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Büroartikeln)
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren/Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel/Sportgeräte/Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)
Telefone/-zubehör	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008***	**Bezeichnung nach WZ 2008**
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogerie-/Parfümerieartikel/Kosmetische Artikel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Getränke	47.25	Einzelhandel mit Getränken

Nahrungs- und Genussmittel	47.21	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln
	47.22	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren
	47.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen
	47.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren
	47.29	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tabakwaren	47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren
Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere sowie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008***	**Bezeichnung nach WZ 2008**
Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen	aus 45.11	Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger (daraus NUR: Einzelhandel mit neuen und gebrauchten Kraftwagen sowie Einzelhandel mit geländegängigen Kraftwagen)
	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
Baumarktsortiment im engeren Sinne**	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Saunas)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (anderweitig nicht genannt) (daraus NUR: Einzelhandel

		mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Campingwagen und -artikel, Zelte	aus 45.19.0	Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (daraus NUR: Einzelhandel mit Wohnwagen und Wohnmobilen)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

** umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/ Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkte

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend. Abweichend davon ist bei Pultdächern als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.

2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 und der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 ist bei Gebäuden mit Flachdach eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (z. B. Treppenaufbauten und Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 ist eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Geplante Geländehöhe – Festsetzung der Höhenlage für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die eingetragenen Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) definieren die Höhenlage für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 4 und der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 sowie für die öffentlichen Grünflächen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Eine Abweichung von den festgesetzten Höhenlagen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig.

Zwischenhöhen und Höhen im Übergang zum Bestand sind durch Interpolation zu ermitteln.

4 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Eingangsvorbauten

4.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 und der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den von der jeweiligen gekennzeichneten Vorgartenzone abgewandten Seiten durch Terrassen einschließlich Terrassentrennwände und Balkone ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4.1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 und der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den der jeweiligen gekennzeichneten Vorgartenzone zugewandten Seiten durch überdachte Eingangsvorbauten sowie Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4.1.3 Im urbanen Gebiet MU 1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie bspw. Eingangsvorbauten oder Wintergärten) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

4.2 Standorte für Nebenanlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sowie der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von

Fahrradabstellanlagen (auch in überdachter Form), Unterflur-Abfallsammelcontainern, Paketstationen und Briefkastenanlagen innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenzonen unzulässig.

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch in überdachter Form), Unterflur-Abfallsammelcontainern und Paketstationen unzulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch in überdachter Form) unzulässig.

4.3 Standorte für Rampenanlagen zu Tiefgaragen

Überschreitungen der oberirdisch geltenden Baugrenzen durch Rampenanlagen zu Tiefgaragen einschließlich ihrer Absturzsicherungen und Überdachungen bis zu 8,0 m sind ausnahmsweise zulässig.

5 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Gebäudeseiten, die auf den mit der Signatur ///////// gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H (im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW), mindestens 3,0 m.

6 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 und der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

An den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

7.2 Schutz der Nachtruhe

Für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.3 Weitergehende technische Schallschutzmaßnahmen zu angrenzenden Verkehrsflächen

Bei Wohnungen, die innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit B gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, ist durch geeignete technische Maßnahmen wie Kastenfenster oder Vorhangfassaden sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Eine Abweichung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis des Beurteilungspegels von 30dB(A) von schutzbedürftigen Räumen aufgrund anderer Faktoren (Ausrichtung des Gebäudes, Grundrissorganisation, Verminderung der Lärmverhältnisse) nachgewiesen wird.

7.4 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Außenwohnbereiche)

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit A gekennzeichneten Bereiche ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (Balkone) nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von weniger als 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren in den durch die Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit A gekennzeichneten Bereichen anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer äquivalenter Dauerschallpegel festgestellt wird.

8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Bei Gebäuden mit Flachdach mit bis zu 15 Grad Dachneigung sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zzgl. Drainschicht betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zuzüglich Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Baumpflanzung muss eine Vegetationstragschicht von mindestens 0,8 m zuzüglich einer Drainschicht hergestellt werden. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Terrassen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).

Die Begrünung der Dächer von Tiefgaragen und sonstigen Dächer ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Baumpflanzungen

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

8.3 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen entsprechend der unter 8.4 festgesetzten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

8.4 Pflanzqualität

Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm. Das Substratvolumen muss für Bäume der Pflanzliste 1 mindestens 12 m³, für Bäume der Pflanzliste 2 muss das Substratvolumen mindestens 24 m³ betragen. Die Baumscheibengröße muss mindestens 6 m² betragen. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten beiden Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1: Klein- und mittelkronige Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre i.S.)
- Erle (Alnus x spaethii)

- Felsenbirne (Amelanchier arborea `Robin Hill´)
- Hainbuche (Carpinus betulus i.S.)
- Baumhasel (Coryllus colurna)
- Manna-Esche (Fraxinus ornus)
- Gleditschie (Gleditsia triacanthos `Skyline`)
- Blasenbaum (Koelreuteria paniculata)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Dreilappiger Apfel (Malus trilobata)
- Scharlach-Apfel (Malus tschonoskii)
- Thüringische Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca)
- Stadtlinde (Tilia cordata `Rancho`)
- Stadtulme (Ulmus `Lobel´)

Pflanzliste 2: Großkronige Bäume:

- Spitzahorn (Acer Platanoides)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Zürgelbaum (Celtis australis)
- Walnuss/Schwarznuss (Juglans regia / nigra)
- Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
- Platane (Platanus acerifolia)
- Schnurbaum (Styphnolobium japonicum)
- Kaiserlinde (Tilia x europaea `Pallida`)

II Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)

Freistehende (fest installierte) Werbeanlagen sind generell unzulässig. Zudem sind folgende Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht
- Werbeanlagen, die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen
- Werbeanlagen, die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden
- Werbeanlagen die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten

2 Vorgärten

Die in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind vollständig und dauerhaft mit Vegetation zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (erforderliche Fahrradabstellanlagen, Zufahrten, Zuwege, Spritzschutz, Unterflur-Abfallsammelcontainer, Paketstationen und Briefkastenanlagen) zulässig.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich zulässig in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,2 m Höhe, wenn diese mit standortgerechten einheimischen Hecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen darf die Höhe von Einfriedungen maximal 0,8 m betragen.

4 Dachaufbauten

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht.

Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 20 % der dem Gebäude zugehörigen Dachflächen zu begrenzen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(siehe auch Textliche Festsetzung Ziffer 2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe)

III Hinweise

1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

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 Bodendenkmäler

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 und der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde schriftlich mitzuteilen.

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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

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 (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Absuche/Sondierung der zu bebauenden Flächen (diese nach Abtrag der Oberfläche möglichst bis zum gewachsenen Boden bzw. Niveau Geländeoberkante Ende 2. Weltkrieg) und der ausgehobenen Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- / Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

5 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 zu informieren.

6 Begrünungsmaßnahmen

Begrünung von Dächern und Anpflanzungen von Bäumen sind gemäß der „FLL- Dachbegrünungsrichtlinie, Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ bzw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2“ in der zum Zeitpunkt der Arbeiten jeweils gültigen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

7 Artenschutz

Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze und Abrissarbeiten von Gebäuden sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

8 Baumschutz

Bei Umsetzung der Planung ist im Sinne des Schutzes der zur Erhaltung festgesetzten Bäume das Kurzgutachten des Ortstermins vom 27.01.2022, einsehbar während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum `Planen und Bauen‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, zu beachten.

9 Ausgleichsfläche

Durch die Planung entsteht ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Höhe von 61.210 Wertpunkten nach „Münsteraner Modell“ (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster). Entsprechende Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf einer externen Fläche werden im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

10 Boden

Im südlichen Bereich des Plangebiets (siehe Umweltkataster) befindet sich ein Kiessandzug. Die Nutzung durch Geothermie ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.