

Bebauungsplan Nr. 541

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen
 ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 L zu bestehende Flächen zugunsten der Anlieger des Binnenschiffs A, der Erschließungsstraße E, die überflächennahm Orte mit Kennziffern, die textliche Festsetzung 19)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

GE(e) eingeschränkte Gewerbegebiete

SO Sondergebiete

Mit Gehrenen G, Fahrzeugh F und Leitungsruten

L zu bestehende Flächen zugunsten der Anlieger des Binnenschiffs A, der Erschließungsstraße E, die überflächennahm Orte mit Kennziffern, die textliche Festsetzung 19)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

2,8 Geschossflächenzahl

GE 1, Kennzeichnung siehe textliche Festsetzung 1.1.5, 1.3, 1.4.1, 2.1.1)

GH 84,50 m Gebäudehyöhe, als Höchstmaß (in m NHN)

EFH 57,80 m Erdgeschossohndhöhe (in m NHN)

Überbaute Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehr

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität (Trafostation, Standort vorgeschlagen)

Bestandsangaben

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Hohenstatus 170)

Grünflächen

Öffentlich Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Besondere schallschutzechnische Vorkehrungen

10 dB Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung 1.6)

60 dB (A) / 45 dB (A) pro m² Emissionskontingente der Teilfläche (LEK tags / LEK nachts) (siehe Festsetzung 1.7)

Bezugspunkt für Richtungsektoren

60 dB (A) / 45 dB (A) pro m² Emissionskontingente der Teilfläche (LEK tags / LEK nachts) (siehe Festsetzung 1.7)

Richtungsschallgrenzen zwischen Lärmschutzzonen (siehe Festsetzung 1.7)

• 65,63 m Bestandsdistanz (in m NHN)

I Richtungssektor (siehe textliche Festsetzung 1.8)

○ Kanaldeckel

Rechtsgrundrisse:

• Baugruben (Baugruben)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBBl. I S. 3634) i.V.m. § 24c Abs. 1 BauGB

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnung - Bauverordnung - BauVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (GBBl. I S. 3634)

• Begründung Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 14. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV NRW S. 1172)

• Gemeindeverordnung der Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2023 (GV NRW S. 618)

Die Planordnung wurde am 13.10.2025 aus dem Amtlichen Liegenschaftskarteninformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtung wird beschleunigt.

Münster, _____

Digit.-Ing. Denzendorff Amtsleiter

Digit.-Ing. Festersen Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 27.05.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 06.07.2012 bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brinckheider

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 52 und 10 BauGB und § 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Oberbürgermeister Schriftführer

Brinckheider

Für die städtebauliche Planung.

Münster, _____

Digit.-Ing. Denzendorff Amtsleiter

Digit.-Ing. Festersen Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 27.05.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 13 vom 06.07.2012 bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Brinckheider

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 52 und 10 BauGB und § 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ vom _____ in Kraft getreten.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister im Auftrag

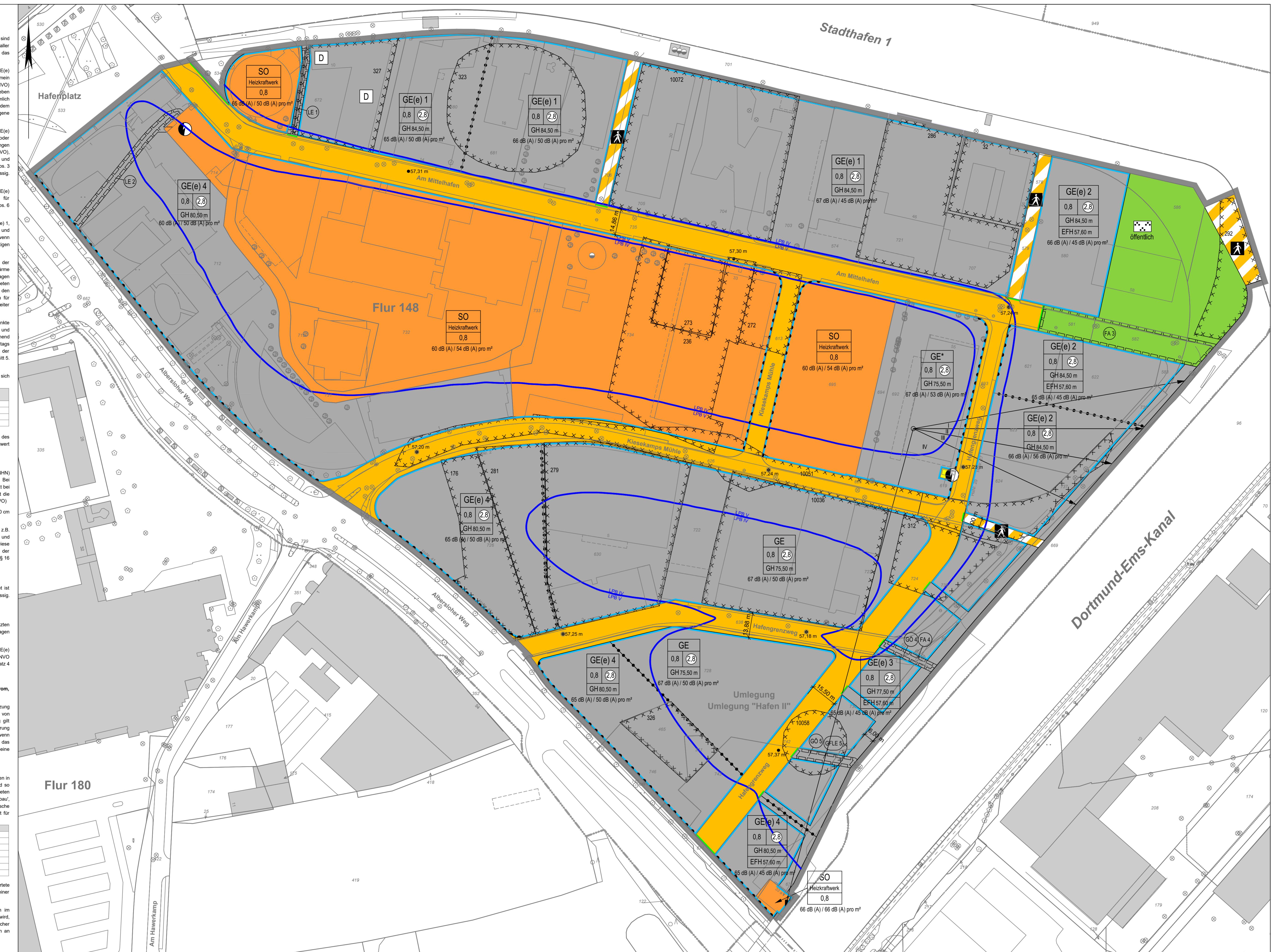
Brinckheider

Brinckheider

Gemarkung: Münster
 Flur: 148
 Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 541

Stadthafen 1 /
 Dortmund-Ems-Kanal /
 Albersloher Weg



1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

In den als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsstätten von produzierenden Betrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb räumlich und zeitlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. (§ 1 Abs. 5 BauVO)

1.2 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVO)

Ausnahmeweise können Verkaufsstätten von produzierenden Betrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb räumlich und zeitlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. (§ 1 Abs. 5 BauVO)

1.3 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten sind sonstige Gewerbebetriebe, die ausschließlich oder überwiegend gewerbliche sonstige Dienstleistungen und Darlebungen (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe) dienen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO), Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauVO), Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Bedienstete und Beamte (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauVO) und Vermögenswesens (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVO) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauVO)

1.4 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmeweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauVO)

1.5 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e) 1, GE(e) 2 und GE(e) 3) festgesetzten Baugebieten sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO) nur ausnahmeweise zulässig, wenn sie die Ausdehnung der Hauptbetrieb flächenmäßig unzureichend ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. (§ 1 Abs. 5 BauVO)

1.6 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten ist der Betrieb von Kraftanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie und Fernwärme zulässig, wenn die Anlagen keinen Anfangs- und Endpunkt der Bahnlinie, Umsteigeknoten, Anlagen und Betriebsanlagen, die zugehörigen Verwaltungsgebäude und Werkstätten sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Betrieb zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Bedienstete und Beamte unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauVO)

1.7 In den als Sondergebiete SO, Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Flächen sind Vorräte (Betriebe und Anlagen) und deren Geräte, die für die Planung entsprechend der technischen Emissionsobergrenze LEK (UBA-Merkblatt DIN 45001) nach § 6 (00...22:00 Uhr) noch nachts (22:00...06:00 Uhr) überschreiten, die Prüfung der planungsrechtlichen Zulassung von Vorräten erfolgt nach DIN 45001 Abs. 5 (§ 1 Abs. 4 BauVO, § 1 BauVO)

1.8 Das festgesetzte Emissionskontingent LEK des Gewerbegebietes GE* erhöht sich für die festgesetzten Richtungsektoren um folgende Kontingente:

Richtungsektor	Abgrenzung in Grad	Zustandskontingente Lux,zw in dB
I	0°-40°	- 3
II	40°-100°	- 6
III	100°-115°	- 9
IV	115°-195°	- 12

1.9 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Bebauungsgröße L (in dB(A)) den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten mindestens 15 dB unterschreitet.

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

1.2.1 Die zulässige Höhenbebauung (Höhenstatus 2016 (Bauhöhenplan) (§ 16 Abs. 1 BauVO)) bei baulichen Anlagen ist die Oberkante basaler Anlagen als oberer Bebauungshöhe. Die Erdgeschosshöhe bezeichnet die Höhe des Rohfußbodens der (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauV. m. § 16 Abs. 3 BauVO)

1.2.2 Von den festgesetzten Erdgeschosshöhenhöhen (EFH) kann um bis zu 30 cm abweichen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 V.m. § 18 BauVO)

1.2.3 Die zulässige Bauhöhe kann durch technische, untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufbauten, für Aufzüge oder Lüftungs- und Kühlungsaggregate, Solarpaneale und Photovoltaikanlagen bis zu einem Maß von 3,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten müssen mindestens das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten und an allen Seiten eingehaust werden. (§ 16 Abs. 6 BauVO)

1.3 Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem als eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) 3 festgesetzten Baugebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauVO)

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 In den als eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) 2 und GE(e) 3 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauVO)

1.4.2 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO nur innerhalb der überbaute Grundstücksfläche zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauVO)

1.5 Errichtung von bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden ist eine Anlage zur Solarenergieerzeugung (Photovoltaik oder Solarmatthe) zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben. Die Verpflichtung gilt auch für vorhandene Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Gebäude nachhaltisch nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nachhaltisch nicht, bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.

1.6 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen im Sinne der DIN 4109 in den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten müssen so gestaltet sein, dass sie die Anforderungen an die gesamte bewohnte Raumhülle erfüllen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist zu berücksichtigen, dass sie die Anforderungen an die gesamte bewohnte Raumhülle erfüllen. Bau-Schallabstand-Maße RW, ges. gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Januar 2018, Teil 1 Mindestanforderungen sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen.

Luftpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

Fenster von nachts zum Schlafen genutzten Räumen, in denen der Ab-werte Außenlärmpegel L₁₀ > 50 dB(A) überschritten wird, sind mit einer schalldämmenden Lüftungsanordnung auszustatten.

Von den Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 kann abweichen, wenn im Rahmen eines gutachterlichen Einzelzweckes nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelegter Körper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verhinderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25a und b BauGB)

In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzten Baugebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen ebenmäßig und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Rasen- und Schotterflächen, Pflaster, Kompost, Schotter, Sand, Holzreste, Hainbuche, Hartigrose zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Bei Neubau, Errichtung und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m dickerbarer Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation zu extensivieren und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Vom Begrünung der Fläche FA 3 ist zulässig, dass die Begrünung nicht mit einer standortgerechten Vegetation extensiv durchzuführen ist. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen.

1.8 Geh-, Fah- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p