

Textliche Festsetzungen

**zum Vorentwurf der 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 579:
Gievenbeck - Oxford-Quartier
im Bereich des Simonsplatzes.**

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 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)

1.1.2 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 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).

1.1.3 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 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).

Sortimentsliste einfügen

1.1.4 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 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)

1.1.5 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 ist in den Erdgeschossen keine Wohnnutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den mit * gekennzeichneten Bereichen ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 muss die lichte Höhe des Erdgeschosses (EG LH) mindestens 4 m betragen. Die lichte Höhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden (OK FF) und der darüber liegenden Unterkante der Decke (UK Decke) (§ 9 Abs. 3 BauGB).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Abweichungen von den festgesetzten Baulinien im untergeordneten Umfang zur Betonung von einzelnen Gebäudeelementen und zur Gliederung von Gebäudekörpern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

1.4.1 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.

1.4.2 Überschreitung Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhe ist ausnahmsweise für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, sofern diese Anlagen und Bauteile mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

- 1.5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen, Anlagen für Abfallbehälter und Anlagen zu gastronomischen Zwecken nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen oberhalb von Tiefgaragen, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden – sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden – mit einer mindestens 0,80 m starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6 Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Energie

- 1.6.1 Die Wärme- und Warmwasserversorgung durch Technologien, die auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren (z. B. Gas- oder Ölheizungen), ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).
- 1.6.2 Auf den Dachflächen von Wohngebäuden mit Flachdach (FD) bzw. alternativ an der Fassade ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- 1.6.3 Auf den Dachflächen von Nichtwohngebäuden mit Flachdach (FD) sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, die eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- 1.6.4 Von den Verpflichtungen aus 1.6.2 und 1.6.3 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

1.7 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

- 1.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer zu mindestens 75 % mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus.
- 1.7.2 Für ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen (ab sechs Stpl.) ist ein Baum je angefangener sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 1.7.3 Anlagen für Abfallbehälter innerhalb der Vorgartenbereiche und in Bereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen, mit Rankpflanzen einzugrünen oder einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.7.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.8 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wassersabflusses

- 1.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Die abgeleitete Wassermenge von den Grundstücken darf maximal 3 l/sek./ha ($n = 0,2$) betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- 1.8.2 Private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Einfriedigungen

2.1.1 Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind keine Einfriedigungen zulässig.

2.1.2 In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen in blickdurchlässiger Form (z. B. Maschen- drahtzaun, Stabmattenzaun) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke aus einheimi- schen, standortgerechten Gehölzen oder als Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine ma-ximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen dieses Maß überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

2.1.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäu-nen u. ä. sind ausschließlich rückwärtig (d. h. abseitig der öffentlichen Verkehrsflächen) zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdge-schossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

2.2 Vorgärten

2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gekennzeichneten Vorgarten-bereiche als bepflanzter Garten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Abweichungen sind nur für notwendige Erschließungswege zulässig. Die Gestaltung der Vorgartenfläche durch Steinaufschüttungen (z. B. Schotter, Kies, Split o. ä.) ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandun-gen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Abweichungen von den oben genannten gestalterischen Anforderungen sind zugunsten gastronomischer Außenanlagen zulässig.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen sich auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite erstrecken und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Wer-beanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder mit bewegtem (laufendem) Licht sowie freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) sind unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW).

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers werden zugelassen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

2.5 Dachform

2.5.1 In den mit FD gekennzeichneten Baugebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° zulässig.

2.5.2 In den mit SD gekennzeichneten Baugebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das ehemalige Kasernengelände ist mit Datum vom 12.01.2015 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden. Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen violetten Farbstreifen (gestrichelt) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW).

4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Ein großer Teil des Planbereiches ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

5 Hinweise

5.1 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 - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

5.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erlaubnispflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. §15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgeregelungen) zu beachten; dementsprechend sind die untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt unverzüglich zu informieren.

5.3 Kampfmittel

Für Teilbereiche des Plangebietes können keine gesicherten Aussagen zu Kampfmittelvorkommen getroffen werden. Für diese nicht geprüften Flächen ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen eine systematische Absuche/Sondierung zu bebauender Grundflächen und ausgehobener 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst unterzogen werden müssen. Bei Abbruch- oder Rückbauarbeiten im Altbestand ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt. Für den gesamten Geltungsbereich gilt grundsätzlich, dass Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die Feuerwehr der Stadt Münster unverzüglich zu verständigen ist, sofern der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt werden.

5.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Im Plangebiet befinden sich geschützte Vogel- und Fledermausarten. Es sind Bauzeitenregelungen bei der Fällung und Rodung von Gehölzen und bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Vorhandene Quartiere von Fledermäusen sind vorrangig zu erhalten oder, sofern nicht zu erhalten, nach Maßgabe der ASP innerhalb der Kaserne neu anzulegen. Der vorhandene Altbaumbestand ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

5.5 Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

- 5.5.1 Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und MU 4 mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen.

5.6 Stadtentwässerung

- 5.6.1 Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen parallel zum Bauantrag beim Amt für Mobilität und Tiefbau Grundstücksentwässerung eingereicht werden.
- 5.6.2 Tiefgaragen dürfen die Grundwasserströme nicht erheblich beeinträchtigen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so angelegt werden, dass ein Wasserübertritt bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

5.7 Gestaltungsleitlinien

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus werden in den Gestaltungsleitlinien für das Oxford-Quartier weitere, insbesondere qualitative Maßgaben zur stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen formuliert. Die Leitlinien richten sich an alle im Planungsprozess Beteiligte und sollen insbesondere als Orientierungsrahmen für die künftigen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe dienen. Die Umsetzung der Qualitätsziele erfolgt über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge.

5.8 Nutzungszeiten der Sporthalle

Der Sportbetrieb in der Sporthalle muss bis 21.30 Uhr beendet sein bzw. der Parkplatz muss bis 22.00 Uhr geräumt sein.