

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Urbanen Gebieten bis zum Kennziffer 1, 1* und 2 (MU, MU*, und MU₂) ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO).
- 1.2 Im Urbanen Gebiet mit der Kennziffer 3 (MU₁) ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 9a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 In den Urbanen Gebieten ist der in der Planzeichnung festgesetzte Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.4 In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Kennsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster (Münsteraner Liste*) unzulässig (§ 9 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Sortimentsliste für die Stadt Münster (Münsteraner Liste*) gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster (Fortschreibung, Ratsschluss 14. März 2018):

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
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 Babybekleidung mit Bekleidungsbedarf)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (ohne Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungsbedarf)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Einzelhandel mit Bettwäsche u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus nur Büroartikel)
Computer und zugehörige Kommunikationsmittel	47.71	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus nur Organisationsmittel für Bürowerke)
Computer und zugehörige Kommunikationsmittel	aus 47.54	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgedäten, peripheren Geräten und Software
Elektronikgeräte	47.52	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradzubehör und -zubehör
Fotografie 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
Handelbarartikel/ Stickwaren, Stoffe, Tuche, Meterwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Einzelhandel mit Vorhängen, z.B. Nähwaren, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stoff- und Handarbeiten, Korp-, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterialien für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren, Haushaltsartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur Einzelhandel mit Haus aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tablettgeräte, 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 Dekorationen und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Stuhlpolstern, A- und Sessel, Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bad- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Jagdbedarf/ Waffen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußboden- und Tapeten (daraus nur Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.63	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, Bildern und -rahmen
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 optische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Medizinische und optische Erzeugnisse	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Optische Erzeugnisse	47.78.1	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus nur Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z.B. Lupe, Lupe, Mikroskope sowie Einzelhandel mit fernmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u.ä.)
Schreib- und Papierwaren/ Schulbedarf/ Bastelbedarf/ Schuhe	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (ohne Einzelhandel mit Büroartikeln)
Spielwaren/ Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel/ Sportartikel/ Sportbekleidung (ohne Sportartikel und Sportzubehör)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingzubehör) (daraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)
Telefon- und Zubehör	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	aus 47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

*WZ 2008 - Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

- 1.5 In den Urbanen Gebieten sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), die ausschließlich oder überwiegend gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe), unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.6 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs für den Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Urbanen Gebiet MU*, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Vergnügungsstätte weiterhin zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhere bauliche Nutzung

2.1.1 Bezugspunkte

- Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhen-Null im Deutschen Hauptnetznetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt. Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Dachhaut maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen maßgebend (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische, untergeordnete Baulinien – wie z.B. Schornsteine, Erzielungsanlagen, Dachflächen, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate (einschließlich Einhausung/ Verkleidung) – bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Für aufgeständerte Solaranlagen bis 1,00 m Höhe genügt ein Abstand zur Außenwand von 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- Im Plangebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Geschossfläche

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Geschossflächen von oberirdischen Geschossen, die kein Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 bilden, zu berücksichtigen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Eingangsvorbauten, Terrassen

- In den Urbanen Gebieten mit den Kennziffern 1, 1* und 2 (MU*, MU₁ und MU₂) ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bis zur privaten Verkehrsfläche entlang des Hofenbeckens durch Terrassen, Zuwegungen und Treppenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.2.1 In den urbanen Gebieten sind Stellplätze nur unterirdisch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind - notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung, - festgesetzte Flächen für Stellplätze im südlichen MU₁, - Stellplätze in der Hofgarage im Bestandsgebäude im südlichen MU₁ sowie - Stellplätze in der Erdgeschosszone des nördlichen MU₁ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

- 3.2.2 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

- 3.2.3 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von baulichengerecht nicht notwendigen Fahrradstellanlagen, unterirdischen Standorten für Abfallbehälter/ Unterflurcontainer und Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO).

4 Abweichende Abstandsflächen

- Im Plangebiet wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche gem. BauO NRW 2018 bezogen auf die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit 0,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

5 Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie

- Im Plangebiet ist bei der Errichtung von neuen Gebäuden eine Anlage zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) 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 Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nachweislich nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 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“ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebietes sind in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von dieser Festsetzung 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).

6.2 Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm

- Zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm ist in Bereichen mit Immissionswerten über 45 dB(A) nachts (inkl. der Planzeichnung) durch Anwendung geeigneter baulicher Maßnahmen sicherzustellen, dass an den Fassaden keine Immissionsorte i.S.d. TA-Lärm bei schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 entstehen. Der Nachweis über die Umsetzung der geeigneten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem schalltechnischem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Dachbegrünung

- Bei Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen zu mindestens 80 % zu begrünen. Ausnahmsweise kann auch ein geringerer Begrünungsanteil zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete andere Maßnahmen ein vergleichbarer Abfluss des Niederschlagswassers sichergestellt wird. 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 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Baumpflanzung muss eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen - 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen - 1,50 m bei großkronigen Bäumen - zusätzlich einer Drainschicht von 10 cm hergestellt werden. Für Bäume auf Tiefgaragen sind bei kleinkronigen Bäumen offene Baumscheiben von mindestens 9 m², bei mittel- und großkronigen Bäumen von mindestens 15 m² vorzusehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für die Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Terrassen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächte und notwendige technische Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen). Die Begrünung der Dächer von Tiefgaragen und sonstigen Dächer ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Baumpflanzungen

- 7.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als klein-, mittel- und großkronige Bäume gem. Planzliste (s. Festsetzung 7.3) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 7.2.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden. Ausgenommen hiervon sind die Bäume an der Schillerstraßenrampe: Diese sind in einer Flucht und gleichbleibendem Abstand analog der Planfeststellung zum Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals zu pflanzen. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Hafenweg sind die straßenbegleitenden Baumreihen an der Südseite in einer Flucht zu pflanzen.

7.3 Pflanzqualität von Bäumen

- Das Substratvolumen muss für Bäume der Planzliste 1 mindestens 12 m³, - der Planzliste 2 mindestens 18 m³, - der Planzliste 3 mindestens 24 m³ betragen.

Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Planzlisten auszuwählen:

- Planzliste 1: Kleinkronige Bäume - Mindestqualität 4 x verpflanz, Stammumfang 20-25 cm**
- Cercidiphyllum japonicum
 - Kuchenbaum
 - Paroia persica
 - Koelreuteria paniculata
 - Blauesche
 - Ulmus utilis
 - Fraxinus ornus
 - Blauesche
 - Majus trilobata
 - Dreilappiger Apfel
 - Cornus thymifolia
 - Acer campestre
 - Eisenholzbaum
 - Bläuesche
 - Himalajabirke
 - Blumensche
 - Hopfenbuche
 - Thuringische Mehlbeere
 - Feldahorn

- Planzliste 2: mittelkronige Bäume - Mindestqualität 4 x verpflanz, Stammumfang 20-25 cm**
- Fraxinus americana
 - Welfesche
 - Fraxinus angustifolia
 - Schmalblättrige Esche
 - Fraxinus pennsylvanica
 - Rot-Esche, Grün-Esche
 - Ostrya carpinifolia
 - Hopfenbuche
 - Gleditsia triacanthos
 - Alnus spaethii
 - Majus trossokoski
 - Tilia cordata
 - Winterrinde

- Planzliste 3: Großkronige Bäume - Mindestqualität 2 x verpflanz, Stammumfang 30-35 cm**
- Celtis australis
 - Zürgelbaum
 - Synphylobium japonicum
 - Schnurbaum
 - Castanea sativa
 - Eskastanie
 - Acer platanoides
 - Spitzahorn
 - Pinus strobus
 - Weymouth-Kiefer
 - Pinus sylvestris
 - Kiefer
 - Zelkova serrata
 - Platane

Für die anzupflanzenden mittelkronigen Bäume an der Schillerstraßenrampe ist analog der gegenüber liegenden Straßenseite als Art die Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.



7.4 Erhaltung von Bäumen

- Die anzupflanzenden Bäume und die mit einem Erhaltungsgesamt belegten Baumstandorte sind einschließlich ihrer Wurzelbereiche zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

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

1 Werbeanlagen

- Freistehende (fest installierte) Werbeanlagen sind generell unzulässig. Zudem sind folgende Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkleuchte) / bewegtem (aufgehend) Licht,
 - Werbeanlagen, die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante ausragen,
 - Werbeanlagen, die oberhalb der Gebäudetikka oder auf Vordächern angebracht werden,
 - Werbeanlagen, oberhalb der Unterkante der Fenster des obersten Geschosses,
 - Werbeanlagen, die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten,
 - Werbeanlagen, die oberhalb der Gebäudetikka oder auf Vordächern angebracht werden.

- Obwohl der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbushaltestellen zulässig.
- Planzliste 1: Kleinkronige Bäume - Mindestqualität 4 x verpflanz, Stammumfang 20-25 cm**
- Cercidiphyllum japonicum
 - Kuchenbaum
 - Paroia persica
 - Koelreuteria paniculata
 - Blauesche
 - Ulmus utilis
 - Fraxinus ornus
 - Blauesche
 - Majus trilobata
 - Dreilappiger Apfel
 - Cornus thymifolia
 - Acer campestre
 - Eisenholzbaum
 - Bläuesche
 - Himalajabirke
 - Blumensche
 - Hopfenbuche
 - Thuringische Mehlbeere
 - Feldahorn

- Planzliste 2: mittelkronige Bäume - Mindestqualität 4 x verpflanz, Stammumfang 20-25 cm**
- Fraxinus americana
 - Welfesche
 - Fraxinus angustifolia
 - Schmalblättrige Esche
 - Fraxinus pennsylvanica
 - Rot-Esche, Grün-Esche
 - Ostrya carpinifolia
 - Hopfenbuche
 - Gleditsia triacanthos
 - Alnus spaethii
 - Majus trossokoski
 - Tilia cordata
 - Winterrinde

- Planzliste 3: Großkronige Bäume - Mindestqualität 2 x verpflanz, Stammumfang 30-35 cm**
- Celtis australis
 - Zürgelbaum
 - Synphylobium japonicum
 - Schnurbaum
 - Castanea sativa
 - Eskastanie
 - Acer platanoides
 - Spitzahorn
 - Pinus strobus
 - Weymouth-Kiefer
 - Pinus sylvestris
 - Kiefer
 - Zelkova serrata
 - Platane

Für die anzupflanzenden mittelkronigen Bäume an der Schillerstraßenrampe ist analog der gegenüber liegenden Straßenseite als Art die Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.

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, Albersher Weg 33, eingesehen werden.
- 3 **Bodeneigenschaften** Bei Bodeneigenschaften können Bodenkundliche (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Erlaubungspflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. §§ 15, 16 und 27 DönschG NRW i.d.F. vom 13.04.2002 bzw. deren Nachfolgegesetze) zu beachten; dementsprechend sind die untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt unverzüglich zu informieren.
- 4 **Kampfmittel** Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse 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** Im Plangebiet befinden sich in der Nähe des im Bereich bzw. im Verlauf des Hafentwegs liegenden 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Bauunternehmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an: stellungnahmen@westnet.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-Str. 10, 44139 Münster, Telefonstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und eine vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- 6 **110-kV-Leitung** Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des im Bereich bzw. im Verlauf des Hafentwegs liegenden 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Bauunternehmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an: stellungnahmen@westnet.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-Str. 10, 44139 Münster, Telefonstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und eine vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- 7 **Spundwandverankerungen** Entlang der Spundwände des Dortmund-Ems-Kanals (Stadthafen I) können sich in einem Abstand von ca. 8 m Spundwandverankerungen im Erdreich befinden.

8 Artenschutz

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 BNatSchG sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung relevanter Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten (April bis September) sind Bauarbeiten vor der Brutzeit zu beginnen. Die Baufeldräumung ist nur von Oktober bis März eines jeden Jahres durchzuführen. Dies schließt auch den Rückschnitt von Hochstauden und Rohrichten ein. Das Verfüllen von Gewässern ist nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollen Gewässer außerhalb dieses Zeitraumes verfüllt werden, sind diese vorher auf das Vorkommen von Amphibien bzw. deren Laich zu prüfen. Gemäß § 39 BNatSchG gilt grundsätzlich immer, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten entfernt werden dürfen, um sicherzustellen, dass keine geschützten Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu Schaden kommen. Die Entfernung sollte daher im Winterhalbjahr vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Wenn die vorgenannten Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist alternativ eine ökologische Baubegleitung durchzuführen (inkl. konkreter Zeitplanung i.V.m. Kontrollen auf tatsächliche Vorkommen geschützter Arten und Ergreifen von Maßnahmen zum Schutz der Arten während der Bauphase um Artenschutzkonflikte zu vermeiden).

9 Schutz vor Starkregenereignissen

- Für das Plangebiet wurde mittels 2D-Simulation nachgewiesen, dass der 100-jährige Starkregen (HN = 42 mm, D = 60 min) keinen Schaden anrichtet. Auch für ein außergewöhnliches Regenerereignis (HN = 90 mm, D = 60 min) wurde gezeigt, dass keine größeren Schäden entstehen. Voraussetzung dafür ist, dass die in der Entwässerungsstudie genannten Höhenangaben für die Erdgeschosshöhen der Neubauten (mindestens) eingehalten werden, um eine Überflutung bei Starkregen zu vermeiden. Das sind im MU₁ OK EG 57,60 m ü. NNH, im MU₂ OK EG 57,40 m ü. NNH, im MU₁ OK EG 57,40 m ü. NNH, im MU₂ OK EG 57,40 m ü. NNH und zur privaten Straßenverkehrsfläche OK EG 57,50 m ü. NNH und im MU₂ zur Straßenverkehrsfläche OK EG 57,50 m ü. NNH sowie zur privaten Straßenverkehrsfläche 57,50 m ü. NNH. Die Tiefgaragenzufahrten sind gegen Starkregen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen zu schützen.

Bebauungsplan Nr. 600

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Verkehr

Ver- und Entsorgung

Wasser, Wasserversorgung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetz (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Bestandsangaben

Flur

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Gemarkung:

Flur: