

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 600:
Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Urbanen Gebieten mit den Kennziffern 1, 1* und 2 (MU₁, MU_{1*} 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 (MU₃) ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 6a 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 zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste“) unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“) gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster (Fortschreibung, Ratsbeschluss 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 Säuglingsbekleidung mit 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, Meterwaren	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 Ausgangsmaterialien 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 Haushaltartikeln 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-, 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 Reitsportartikel 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	aus 47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
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 47.22 47.23 47.24 47.29	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerezeugnissen Einzelhandel mit Back- und Süßwaren 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 Gebräuchssartikeln)
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

*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 nur in 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 MU₁* 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 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Bezugspunkte

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhenennet 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 Oberfläche der Dachhaut maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen 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 Bauteile – wie z. B. Schornsteine, Erschließungstreppen für die Dachflächen, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate (einschließlich Einhausung/ Verblendung) – 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 Eingangsvorbauten, Terrassen

In den Urbanen Gebieten mit den Kennziffern 1, 1* und 2 (MU₁, MU_{1*} und MU₂) ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bis zur privaten Verkehrsfläche entlang des Hafenbeckens 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 Hochgarage im Bestandsgebäude im südlichen MU₁ sowie
- Stellplätze in der Erdgeschossebene 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 bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Fahrradabstellanlagen, 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 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, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebiets 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 (schwarz gestrichelte Linie in der Planzeichnung) durch Anwendung geeigneter bautechnischer 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 einer geeigneten Maßnahme 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 kulturfähiger Boden) zuzüglich Drainschicht 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

zuzüglich 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. Pflanzliste (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 Pflanzliste 1 mindestens 12 m³,
- der Pflanzliste 2 mindestens 18 m³,
- der Pflanzliste 3 mindestens 24 m³

betragen.

Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1: Kleinkronige Bäume

- Mindestqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	- Kuchenbaum
<i>Parrotia persica</i>	- Eisenholzbaum
<i>Koelreuteria paniculata</i>	- Blasenesche
<i>Betulua utilis</i>	- Himalaja-Birke
<i>Fraxinus ornus</i>	- Blumenesche
<i>Malus trilobata</i>	- Dreilappiger Apfel
<i>Sorbus thuringiaca</i>	- Thüringische Mehlbeere
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn

Pflanzliste 2: mittelkronige Bäume

- Mindestqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

<i>Fraxinus americana</i>	- Weißesche
<i>Fraxinus angustifolia</i>	- Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	- Rot-Esche, Grün-Esche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	- Gleditschie
<i>Alnus spaethii</i>	- Purpur-Erle
<i>Malus tschonoskii</i>	- Scharlach-Apfel
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Pflanzliste 3: Großkronige Bäume

- Mindestqualität 5 x verpflanzt, Stammumfang 30-35 cm

<i>Celtis australis</i>	- Zürgelbaum
<i>Styphnolobium japonicum</i>	- Schnurbaum
<i>Castanea sativa</i>	- Esskastanie
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Pinus strobus</i>	- Weymouth-Kiefer
<i>Pinus sylvestris</i>	- Kiefer
<i>Zelkova serrata</i>	- Zelkova
<i>Platanus acerifolia</i>	- 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 Erhaltungsgebot belegten Baumstandorte sind einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft 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 (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, oberhalb der Unterkante der Fenster des obersten Geschosses,
- Werbeanlagen die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten.

Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

2 Einfriedungen

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

3 Dachform

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 10° zulässig.

Davon abweichend sind in den Bereichen, in denen im Bebauungsplan Trauf- und Firsthöhen festgesetzt sind (im MU₁) auch geneigte Dächer zulässig.

4 Dachaufbauten

Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 30 % der dem Gebäude zugehörigen Dachflächen zu begrenzen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5 Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht überdacht hergestellt werden.

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

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.

4 Kampfmittel

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

Im Plangebiet befinden sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführten Flächen 202 und 330. Auf der Fläche 202 befand sich ehemals eine Tankstelle, Bodenverunreinigungen sind bekannt. Auf der Fläche 330 wurden Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt.

Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren für den Einzelfall festgelegt.

6 110-kV-Leitung

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des im Bereich bzw. im Verlauf des Hafenwegs liegenden 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an: stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und eine vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

7 Spundwandverankerung

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 Röhrichten 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-jährliche Starkregen ($hN = 42 \text{ mm}$, $D = 60 \text{ min}$) keinen Schaden anrichtet. Auch für ein außergewöhnliches Regenereignis ($hN = 90 \text{ mm}$, $D = 60 \text{ min}$) 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 MU_1 OK EG 57,60 m ü. NHN, im MU_2 OK EG 57,40 m ü. NHN, im MU_3 zum Hafenweg OK EG 57,40 m ü. NHN und zur privater Straßenverkehrsfläche OK EG 57,50 m ü. NHN und im MU_4 zur Schillerstraße OK EG 57,60 m ü. NHN sowie zur private Straßenverkehrsfläche 57,50 m ü. NHN. Die Tiefgaragenzufahrten sind gegen Starkregen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen zu schützen.