

Bebauungsplan Nr. 134 II

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- Vorhabenbereich
- Zweckbestimmung der Vorhabenbenutzung (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 71,00 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m UHNH)
- LH min. 3,00 m Lichte Höhe, als Mindestmaß (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Durchgang

Bauweise

- G Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- UG Baulinie für Untergeschoss
- Baugrenze
- UG Baugrenze für Untergeschoss

Bauvorschriften

- FD Flachdach

Verkehr

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)
- Äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags (siehe ergänzende textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

- Mit Getriebeln G und Fahrern F zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A und der Erschließungsträger E

Hinweise

- geplante Gebäude und Abgrenzungen (Steilplätze, Fahrten) - auch außerhalb des Geltungsbereichs -
- Vorgeschlagener Baumaundart
- außerhalb des Geltungsbereichs

Bestandsangaben

Das Höhenbezugsystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Gebäude in Umsetzung
- Kanaldeckelhöhe (in m UHNH)
- Kanaldeckel

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4.8.2018 und am 1.1.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1.1.2024.
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung der Kommunalverfassungsgesetze und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 1.10.2013 (GV. NRW. S. 564) aufgehoben durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.7.2024.

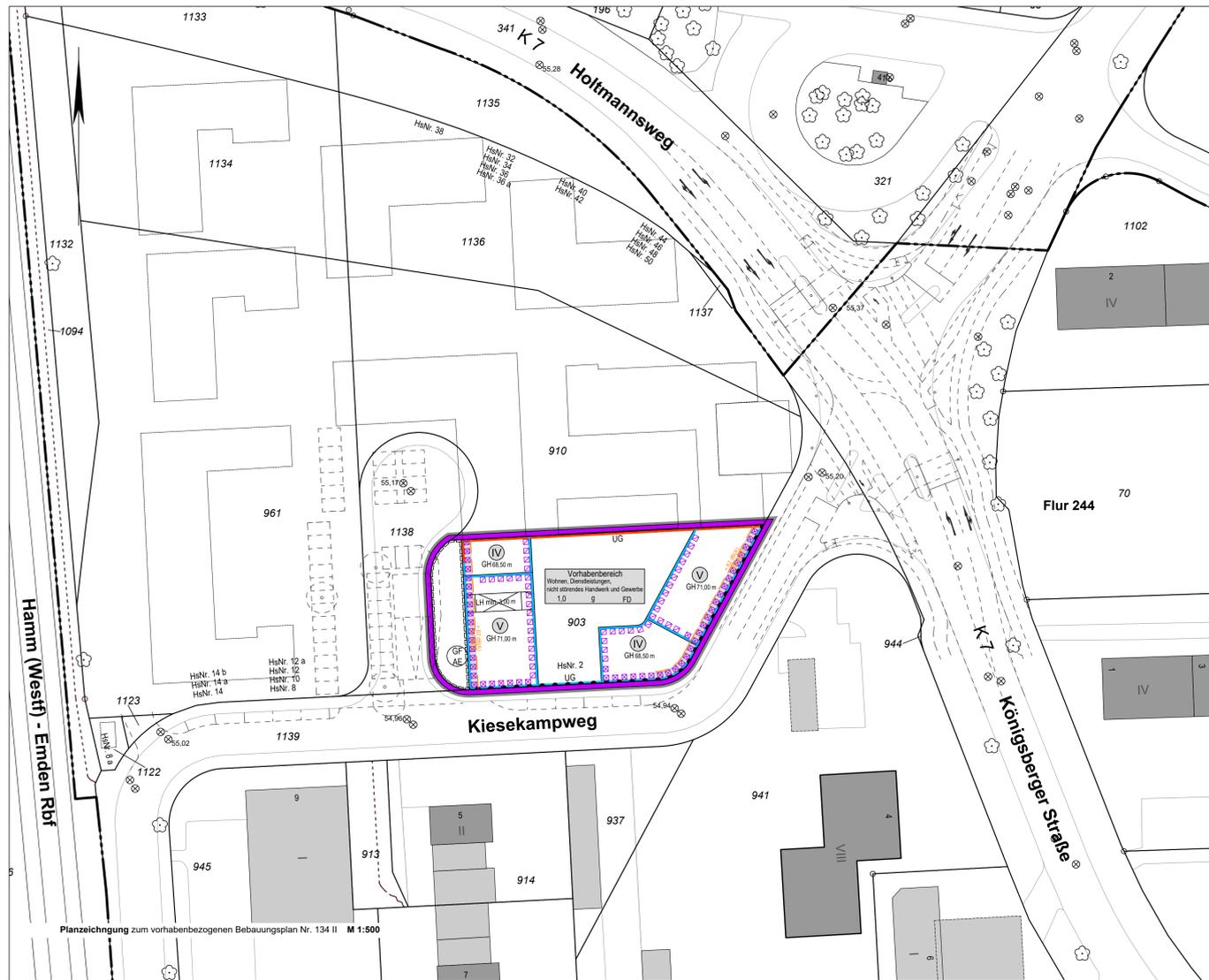
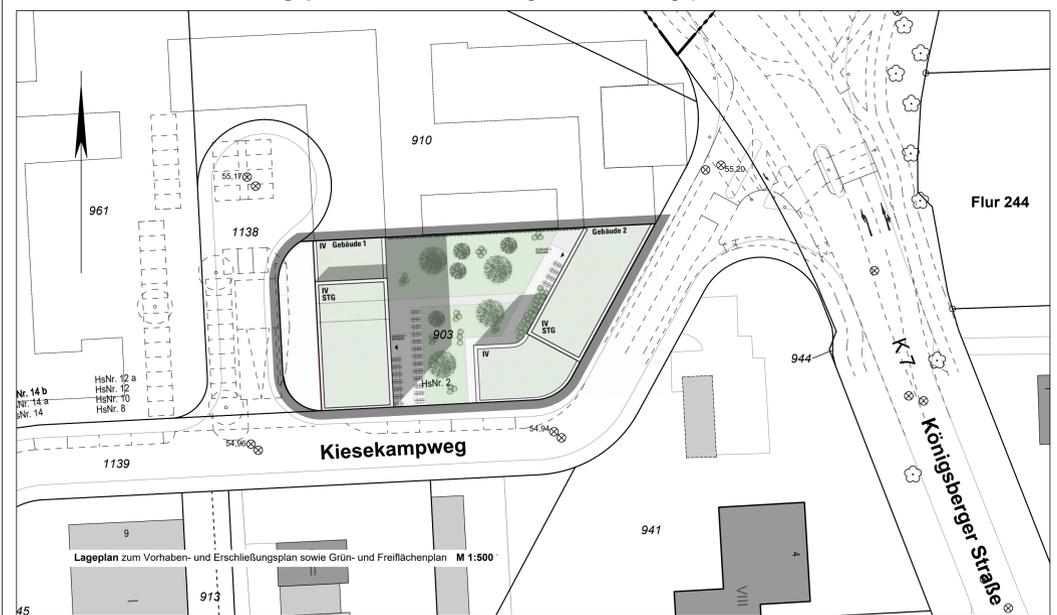
Die Plangrundlage wurde am 21.08.2024 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird besichert.	Für die städtebauliche Planung	
Münster, _____	Münster, _____	Münster, _____
Dipl.-Ing. Marieliedt Amtleiter	Dipl.-Ing. Derstoff Amtleiter	Dipl.-Ing. Festlers Amtleiter
Der Rat der Stadt Münster hat am _____ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht.	Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ veröffentlicht worden.	
Münster, _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag	Münster, _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag	Münster, _____ Der Oberbürgermeister im Auftrag
Birnhelmer	Birnhelmer	Birnhelmer
Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am _____ und §§ 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ in Kraft beschlossen worden.	Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. _____ am _____ in Kraft getreten.	
Münster, _____	Münster, _____	Münster, _____
Oberbürgermeister	Schifführer	Birnhelmer

Gemarkung: **Münster**
 Flur: **244**
 Maßstab: **1 : 500**

Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung)

Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan Coerde - Kiesekampweg

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 II



- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - In dem Vorhabenbereich mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe“ sind zulässig:
 - Wohnungen
 - Geschäfts- und Büroräumlichkeiten
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Bordelle oder bordellähnliche Betriebe
 - Spielhallen und Wettbüros
 - Verbringungsstätten aller Art (§ 12 Abs. 3 BauGB)
 - Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschoss (EG) zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss (1. OG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf Meer über Normalhöhennull (m. ü. NNH) im Bezugssystem des Deutschen Hauptmeridianes 2016 (DHHN2016). Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante der Antenne des jeweils obersten Geschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Für die als Mindestdurchgangshöhe festgesetzte Lichte Höhe gilt die Oberkante der ausgebauten Wegelände als unterer Bezugspunkt und die Unterkante des Gebäudedach als oberer Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische, untergeordnete Aufbauten (wie Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, sofern diese um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeoberkante zurückversetzt angeordnet werden. Umwühlungen und Geländer dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,00 m überschreiten und müssen nicht zurückversetzt angeordnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch ausragende Loggien, Elemente zur architektonischen Akzentuierung von Gebäudeteilen und Fenstergewänden um bis zu einer Tiefe von 0,50 m und durch Vordächer in Verbindung mit Hauszügen um bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Soweit Ausragungen über Geh- oder Radwegen liegen, ist eine Durchgangshöhe (lichte Höhe) von mindestens 2,50 m sowie bei Fußwegen von mindestens 3,50 m einzuhalten. Die Mindesthöhe ist als Maß der Höhe zwischen der Oberkante des Geh-, Rad- oder Fußweges und der Unterkante des jeweiligen Gebäudedachteil definiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).
 - Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**
 - Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen zur zugehörigen Hauptnutzung (wie Abstell-, Fahrrad-, Technik- und Lagerräume) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).
 - Pkw-Stellplätze sind oberirdisch ausschließlich innerhalb des westlichen Bauwandbereichs für oberirdische Gebäude und unterirdisch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Obergeschosse, mit Ausnahme von:
 - der dem Nutzungszweck im Vorhabenbereich selbst dienenden oberirdischen und nicht oberirdischen Fahrradstellanlagen,
 - Ladestationen für Pedelec/E-Bikes,
 - Spielplätzen,
 - Terrassen und
 - der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen
 unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie**
 - Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung (z. B. Gas- oder Ölleitung) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).
 - Auf den Dachflächen der Gebäude, die nicht mit Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen (wie Zugangsbauwerke zum Dach, Wartungsweg, Tageslicht-Belichtungselemente, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) und nutzbarer Freiflächen (z. B. Dachterrassen, Dachgärten) belegt sind, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO).
 - Versiegelung, Freiflächen, Begrünung**
 - Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen sind mit einer durchwurzelbaren Schicht in einem humusreichen Aufbau fachgerecht zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen. Die Aufbauhöhe der durchwurzelbaren Schicht muss im Mittel 50 cm und für Baumplantagen, auf einer Fläche von 15-20 m², mindestens 80 cm betragen. Spitzdorn- und Retentionsplatten-Kästen-Boxen sind bis zu einer Höhe von 15 cm in der Aufbauhöhe der Überdeckung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Die Dachflächen sind vollständig fachgerecht mit mindestens 10 cm begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation oder mit begrünter Fläche dauerhaft zu umstellen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus. Ausnahmen sind zur Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen und für Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen (wie Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, Wartungsweg, Tageslicht-Belichtungselemente) und nutzbarer Freiflächen (z. B. Dachterrassen, Dachgärten) zulässig, sofern sichergestellt ist, dass zumindest 70 % der Dachflächen begrünt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
 - Aktiver und passiver Schallschutz**
 - Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w gem. der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) von schutzbedürftigen Räumen – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind maßgeblicher Außenlärmspiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planurkunde gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmspiegel ist wie folgt definiert:

Stufe	2
Ziele	Lärmpegelbereich
4	IV
5	75 dB
4	IV
5	75 dB
 - Die in den Baugrenzen zweischichtig festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für die von der Baugrenze zurückversetzte oder in einem Winkel von bis zu 90° errichtete Fassaden oder Fassadenteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - Im Geltungsbereich sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, gegenbrandtaugliche fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - In den mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) gekennzeichneten Bereichen sind Außenwändebereiche ohne zusätzliche schalldämmende Maßnahmen (z. B. Prallschichten, Loggiaverglasung), die eine Minderung der Verkehrslärmschalle um das Maß der Überschreitung des schalldämmtechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sicherstellen, nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - Abweichungen und Ausnahmen von den Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen einer Einzelprüfung nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass geringere Maßzahlen als die festgesetzten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit seinen dargestellten Ansichtsplänen sowie dem Grün- und Freiflächenplan Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).