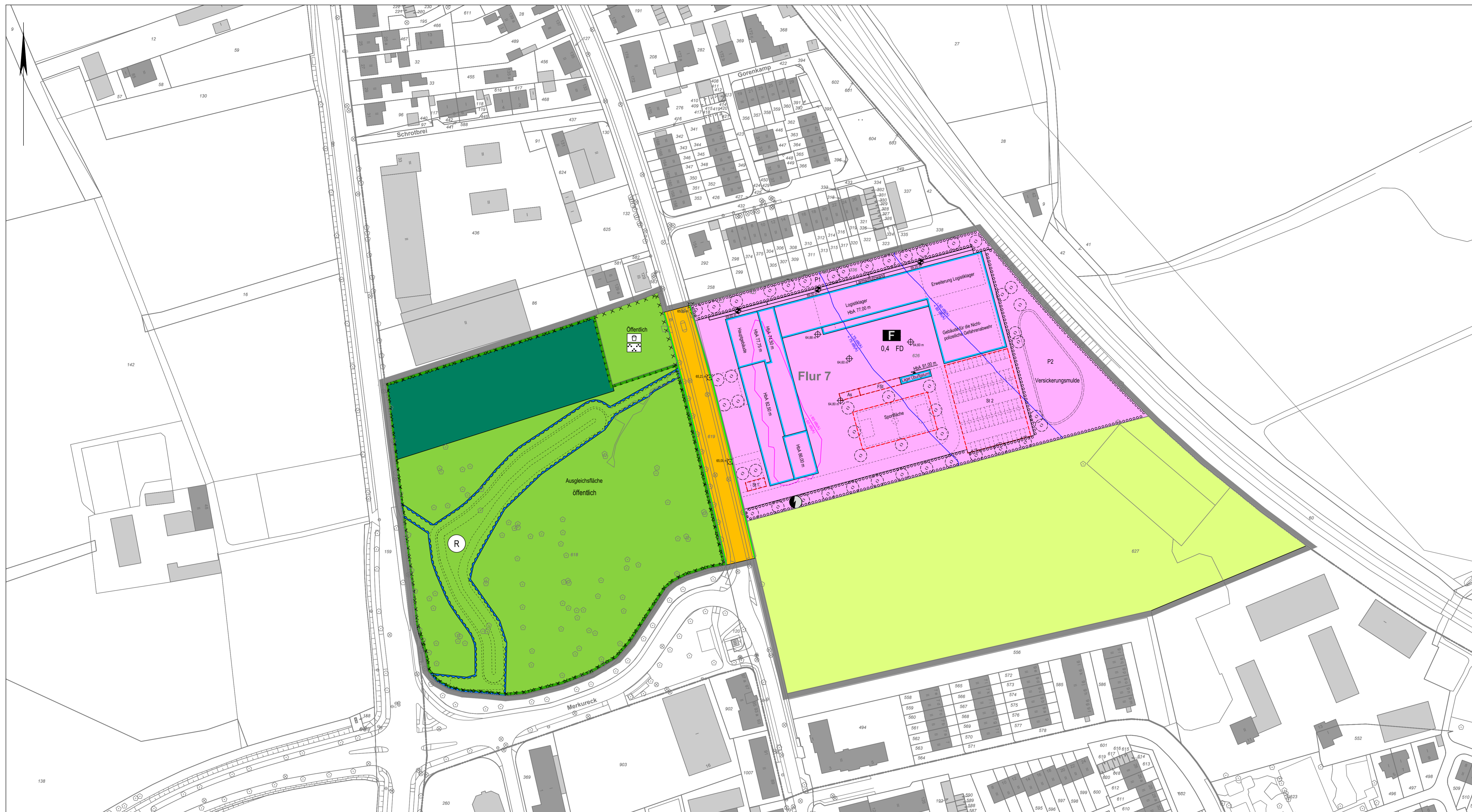


Bebauungsplan Nr. 627

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächennutzung
 - HBA 91,0 m Höhe baulicher Anlagen (in m üNNH)
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- Bauvorschriften
 - FD Flachdach, 0-5° Dachneigung zulässig
- Gemeinbedarf
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
- Verkehr
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Elektrizität (Trafostation, Standort vorgeschlagen)
- Ver- und Entsorgung
 - Regenrinnehaltebecken
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfeld
- Wasser, Wasserwirtschaft
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrinnehaltebecken
- Landwirtschaft, Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St 1, 2 Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen)
 - FS Fahradstellplätze
 - AS Sammelanlagen für Abfall
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmschutzwand
 - Überkante Lärmschutzwand (in m über NN)
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
 - Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 mit dem entsprechenden dB(A) (siehe ergänzende textliche Festsetzungen Nr. 1.6.1)
- Kennzeichnungen
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (Altlasten)
- Hinweise
 - Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrrad-, Grundstücke, Gebäude, Erweiterungsfunktion)
 - Vorgeschlagener Baumstandort
 - geplante Geländeformen (in m üNNH)
 - Verkehrsbedingter Beurteilungspegel nach DIN 18005 tagüber ohne Logistikkäfer (ML 60 dB(A))
- Bestandsangaben
 - Das Höhenbezugsystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170)
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Topografische Umrisslinie
 - Baum
 - Einmessung zu erhaltender Baum (Kronendurchmesser)
 - Öffentliche Gebäude
 - Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosshöhe)
 - Wirtschaftsgebäude
 - Bestandshöhen (in m üNNH)
 - Kanaldeckel



1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Die festgesetzte Grundflächennutzung von 0,4 kann durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) bis zu einer Grundflächennutzung von 0,85 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVVO).
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschosshöhe**
- 1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen (HBA) ist in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) festgesetzt. Als maximale Höhe baulicher Anlage gilt der höchste Punkt der Dachfläche bzw. der Attika (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVVO).
- 1.2.2 Antennen und Sirenen mit ihren Masten, die der Alarmierung der Einsatzkräfte bzw. Warnung der Bevölkerung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA) ausnahmsweise überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVVO).
- 1.3 Solarenergienutzung**
- 1.3.1 Beim Neubau von Gebäuden mit Flachdächern (< 5° Dachneigung) ist eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB). Ausnahmsweise können die festgelegten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden, soweit dies für Anlagen und Aufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist und diese alleseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVVO, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1).
- 1.4 Nebenanlagen, ruhender Verkehr**
- 1.4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit § 17 festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVVO).
- 1.4.2 Die geplante Kfz-Stellplatzanlage 2 ist mit einer Anlage zur Solarenergienutzung mit einer Größe von mindestens 50 % der Grundfläche der Stellplatzanlage auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB). Die Oberkante der Unterkonstruktion der baulichen Anlage darf eine Höhe von 68,55 m üNNH nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVVO).
- 1.4.3 Sammelanlagen für Abfall sind nur innerhalb der dafür mit „As“-festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.5 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

- 1.5.1 Die Pflanzgebotfläche P1 ist vollständig mit standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Kornelrösche, Schneeball, Haselnuss etc.) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.5.2 Die Pflanzgebotfläche P2 ist dauerhaft zu begrünen. Dabei ist die Fläche mit Ausnahme der Versicherungsmulde zu mindestens 50 % mit standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Kornelrösche, Schneeball, Haselnuss etc.) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.5.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 30 Bäume als standortgerechte Laubgehölze (z. B. Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Kornelrösche, Schneeball, Haselnuss etc.) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.5.4 Flachdächer der Hauptbaukörper sind vollflächig fachgerecht mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken, sowie mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen für technische Anlagen, Wege und Aufenthaltsflächen sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.6 Immissionsschutz

- 1.6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel zu Schienen und Straßen
- Innerhalb der in der Planzeichnung ersichtlichen, festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 40 BauO NRW 2018) nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedingten Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarnten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Abweichungen von dieser Festsetzung sind ausnahmsweise im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig.

1.6.2 Schallschutz für Schlafräume oder zum Schlaf geeignete Räume

- Für o. g. Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges}$ zu berücksichtigen.
- Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig.
- 1.6.3 Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB (VNI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

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

- 2.1 Bauwerksgestaltung**
- Als Dachform ist im Bereich der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausschließlich Flachdach (mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad) zulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung ersichtlichen, festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 40 BauO NRW 2018) nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedingten Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarnten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Abweichungen von dieser Festsetzung sind ausnahmsweise im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenelementen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschutztechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarnten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3 Hinweise

- 3.1 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 und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloh Weg 33, eingesehen werden.
- 3.2 Immissionsschutz**
- Im gesamten Plangebiet können aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte in der Nacht (50 dB(A)) überschritten werden. Die Maßnahmen zum Lärmschutz gem. Textliche Festsetzung Nr. 1.6 sind einzuhalten.
- 3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft über die Entwicklung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 627 „Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Erden / Nördlich Merckurek und der Bebauung im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp“ mit insgesamt 104.692 Werteinheiten erfolgt über nachstehende außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen:
- * Nördlich Hohenholter Straße (Kornkat-Nr. 00008)
 - Havixbeck, Gemarkung Schonebeck, Flur 1, Flurstück 39
 - Ausgleich von 63.050 Werteinheiten bzw. 17.490 m²
- Maßnahmen: Anlage von Feldholzreihen aus standortheimischen Gehölzen, Wall- und Feldhecken, Wildobsthochstämmen innerhalb krautreicher Wiesen-/ Hochstaudenbereiche, krautreichem Extensivgrünland mit Regiosaalget, krautreichem Grünland und Entwicklung einer Grünlandtrache, eines Kleingewässers sowie Blänken innerhalb des Grünlandes.
- * Südlich Hüronsee (Kornkat-Nr. 02045)
 - Münster, Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 21, Flurstück 479
 - Ausgleich von 41.643 Werteinheiten
- Maßnahmen: Anlage von Blänken, extensivem Grünland, Anpflanzung einer Robuichenbaumreihe und Streubst (Apfel und Zwetsche).

3.4 Bodenkenntnisse

- Die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgebietliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfestigungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Städtischen Denkmalbehörde (0251/492-6148) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen, die Fundstelle ist unverändert zu belassen (§§ 16-17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (Palaeontologie@wl.org).

3.5 Kampfmittel

Für Bereiche des Plangebiets sind Kriegbeeinträchtigungen (Bombardierungen, Bombenblindflüge-Verschichtungsstelle) erkennbar. Vor Beginn der Bauarbeiten hat eine systematische Absuche zu beauftragender Grundflächen und auszubehender Baugruben im Oberflächensondierverfahren zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass geplante Ramml-/Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubensicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen.

3.6 Altlasten

- Für die Fläche nördlich Merckurek (Gemarkung Hiltrup, Flur 7, Flurstück 618) sind Altlasten im Untergrund bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

3.7 Artenschutz

- 3.7.1 Baufrühdämmung und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.02. des Folgejahres durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

3.7.2 Zum Schutz der nachgewiesenen vor allem strukturgebundenen und lichtsensiblen Fledermausarten sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung von Nahrungshabitat und zur Vermeidung der Beeinträchtigung durch Licht zu berücksichtigen.

- 3.7.3 Der Verlust des Lebensraumes des Steinkauzes ist durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen.
- 3.7.4 Die Umsetzung der Arbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

3.8 Überflutungsschutz

- Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuheben. Insbesondere bei Außenbalkendämmen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

3.9 Versickerung von Niederschlagswasser

- Im Zuge der Abwasserbeseitigung ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen hat nach DWA-A 138 zu erfolgen.

3.10 Hinweise zu nicht überbauten Grundstücksflächen

- Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die Plangrundlage wurde am 15.08.2024 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____

Dipl.-Ing. Marienfeld
Antiseiler

Dipl.-Ing. Denstorf
Stadtbaurat

Dipl.-Ing. Festersen
Antiseiler

Der Rat der Stadt Münster hat am 06.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 11 vom 14.04.2022 bekannt gemacht.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster am 20.09.2023 geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 20 vom 29.09.2023 bekannt gemacht.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Birkhecker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ veröffentlicht worden.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Birkhecker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Sitzung beschlossen worden.

Münster, _____

Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Birkhecker

Münster, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

Birkhecker

Gemarkung: Hiltrup
Flur: 7
Maßstab: 1 : 1.000



Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Erden / Nördlich Merckurek und der Bebauung im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp