

Bebauungsplan Nr. 409

Technologiepark
Steinfurter Straße
in der Fassung der 1. Änderung

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 Parkanlage
 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 Natur und Landschaft

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
 MK Kerngebiete
 SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 II Geschosshöhe
 II-III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Trafal- bzw. Firsthöhen

Überbaubare Grundstücksflächen

Bauline
 Baulgrenze

Bauvorschriften

FD Flachdach
 SD Satteldach
 22°/3° Dachneigung
 TH Traufhöhe
 FH Firsthöhe
 FH Firstrichtung

Hinweise

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Bestandsangaben

Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Topografische Umrisslinie
 Nutzungsgrenze
 Baum
 Wohngebäude / öffentliches Gebäude
 Wirtschaftsgebäude

Verkehr

Strassenbegrenzungslinie
 Strassenverkehrsflächen
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
 Elektrizität

Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 3, 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), § 86 Landesbauordnung (LBO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) und §§ 1 und 41 Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666/SGV.NRW.2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsschutzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage Stand 01/2006

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt:

Münster: 22.05.2006 Tegtmeyer (L.S.) Dipl.-Ing. Tegtmeyer Lfd. Städt. Vermessungsdirektor	Münster: 24.05.2006 Schultheiß (L.S.) Schowe Dipl.-Ing. Schultheiß Lfd. Städt. Baudirektor
---	--

Der Rat der Stadt Münster hat am **16.03.2005** gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 6 vom **08.04.2005** bekannt gemacht.

Münster: **26.05.2006**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hülk (L.S.)

Münster: **03.07.2006**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt am **13.12.2006** als Satzung beschlossen worden.

Münster: **15.12.2006**
Tillmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Münster: **29.12.2006**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **22** vom **28.12.2006** in Kraft getreten.

Gemarkung: Münster
 Flur: 57, 65, 66
 Maßstab: 1:1000

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

Hinweis über die Einschneidung in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen
 Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:
 „Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN/Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Plänen - Bauen - Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“
 Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplänen aufgenommen.
 Münster, den 12. November 2010
 Der Oberbürgermeister
 Markus Leve

- 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - 1.1 Sondergebiete (SO) - Technologiepark
 - 1.1.1 Es sind technologieorientierte Bereiche zulässig, die auf Kooperation mit Hochschulen oder sonstigen Forschungseinrichtungen zielen (§ 11 (2) BauNV).
 - Zulässig sind Büros, Praxen, Forschungs- und Entwicklungsgebiete, Produktions- und Fertigungsanlagen und Lagergebäude technologieorientierter Gewerbe.
 - 1.1.2 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschoss- / Fullböden wird auf max. 1,0 m festgesetzt.
 - 1.1.3 Bei Einhaltung der Geschosshöhenzahl kann ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zugelassen werden, wenn ein Ausgleich für die zusätzlich benötigten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter der über die festgesetzte Grundflächenzahl hinausgeht, ist 1 m² an intensiv begrünbare Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreicht, ist mindestens 1 m² an verbodenen auszugestrichelten Anbau 2 cm Fassadenbegrünung erstellt werden (§ 31 (1) BauGB).
 - 1.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (3) BauNV).
 - 1.2 Sondergebiet (SO) - Sport
 - 1.2.1 Zulässig sind Sportplätze, Sport- und Badmintonhallen einschließlich der Nebenanlagen, die für die wirtschaflichen Betrieb erforderlich sind (§ 11 (2) BauNV).
 - 1.2.2 Sondergebiet (SO) Sport und Gastronomie
 - Zulässig sind Sportplätze und Gastronomieeinrichtungen (§ 11 (2) BauNV).
 - 1.2.3 Sondergebiet (SO) Sport und Büro
 - Zulässig sind Sportplätze, Büros und Veranstaltungseinrichtungen. Im Erdgeschoss sind ausnahmsweise Cafés zulässig, wenn die Nutzungsbereiche auf Gas, Gasheizkörper, -erwärmung, -erwärmung und -erwärmung sind (§ 11 (2) BauNV).
 - 1.3 Kerngebiete (MK)
 - 1.3.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht großflächig (ca. 1200 qm Geschosshöhe) sind und keine Nah- und Grundversorgungsbedürfnisse gemäß Ministeriale Sportstättenverordnung (vgl. Ph. 3.7) führen (§ 1 (5) u. (6) BauNV).
 - 1.3.2 Vergnügungsbetriebe gemäß § 7 (2) 2 BauNV und transienten gemäß § 7 (3) 1 BauNV sind unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNV).
 - 1.4 allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.4.1 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNV sind unzulässig (§ 1 (6) BauNV).
 - 1.2 Pro Hausfront sind nicht mehr als 2 Wohnfenster zulässig (§ 9 (1) u. (2) BauGB).
 - 1.4.2 Aufheben überbaubarer Grundstücksflächen sind Anbauten sowie Nebenanlagen bis max. 7,5 m zulässig. Die Höhe der Anbauten ist auf 1,50 m über den höchsten Verkehrsebenen festzusetzen.
 - 1.5 Weitere textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind in den Baugruben nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (6) BauVO).
 - 1.5.2 Ist eine Baugrubenfestsetzung so ist sie in allen Vollgeschossen einzuhalten.
 - Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von max. 20 % der durch die Vorhaben an der Baugruben einseitigen Gebäudeteile zugelassen werden, sofern es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist (§ 31 (1) BauGB).
 - 1.5.3 Bei der Berechnung der Grund- und Geschosshöhen sind Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrubens liegen, der Grundflächenzahl hinzuzurechnen (§ 21 (4) BauVO).
 - 1.5.4 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einseitig ist der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umkleekabinen weitaus mehr als die Geschosshöhe anzurechnen (§ 20 (3) BauVO).
 - 1.5.5 Das Überschreiten der max. Traufhöhe in den SO und MK-Gebieten durch horizontale Anbauten der Aufzugsanlagen sowie durch Anlagen zur Stützeinrichtung auf max. 3,0 m ist ausnahmsweise zulässig (§ 31 (1) BauGB).
 - 1.5.6 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der festgelegten Straße (Bühnenlinie), gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassaden. Die Traufhöhe ist definiert als die äußere Schrittlinie zwischen angrenzenden Mauerwerk und Dachstuhl (§ 16 (1) BauVO).
 - 1.5.7 An den festgesetzten Baugrenzen / Baugrenzen sind Außenanlagen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Agglomeration gehören, sind nur in Betrieben, Kaskaden oder guttem Putz mit weichen bis hartem Farnen auszuführen. Massivkonstruktionen mit Stahl und Glas sind zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind je Hausgruppe nur einheitliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachregime zulässig.
 - Für einzelne Tätigkeiten, z. B. zur Solarenergienutzung, zur Dachbegrünung und für Wintergärten, sind Ausnahmen zulässig.
 - 1.6 Die Pflanzengrößen sind demnach zu bepflanzen und mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (§ 9 (1) u. (2) BauGB). Bäume und Bodendecker sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind reiseliebige Zwergbäume mit max. 3,0 m und Zülfäden von max. 5,0 m Breite.
 - 2.4 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - 3.5 An Gebäuden sind Werbeanlagen parallel zur Fassade bis zu einer Höhe von max. 1,00 m Höhe und einer Länge von max. 3,00 m zulässig.
 - Auslager dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vorkommen. Die Oberkante von Auslagern darf die Unterkante der Fassade des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.
 - Fassadenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anbauten können für die einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweiserschilde gestattet werden.
 - 1.5.10 Geschlossene Fassaden an einer Breite von 8,0 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) u. (2) BauGB).
 - 1.5.11 Die in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 15. v. u. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen überdachten Ausgestrichelten sind werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf reibenden Form sind zulässig.
 - Es werden nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vorkommen. Die Oberkante von Auslagern darf die Unterkante der Fassade des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.
 - 1.5.12 Geschlossene Fassaden an einer Breite von 8,0 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) u. (2) BauGB).
 - 1.5.13 Die in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 15. v. u. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen überdachten Ausgestrichelten sind werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf reibenden Form sind zulässig.
 - Es werden nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vorkommen. Die Oberkante von Auslagern darf die Unterkante der Fassade des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.
 - 1.5.14 Die in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 15. v. u. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen überdachten Ausgestrichelten sind werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf reibenden Form sind zulässig.
 - Es werden nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vorkommen. Die Oberkante von Auslagern darf die Unterkante der Fassade des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.
 - 1.5.15 Die in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 15. v. u. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen überdachten Ausgestrichelten sind werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf reibenden Form sind zulässig.
 - Es werden nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vorkommen. Die Oberkante von Auslagern darf die Unterkante der Fassade des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.
2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW
 - 2.1 Straßensicherungsanlagen sind im Bereich zwischen Straßensicherungsanlagen und der festgesetzten Straßengrenze zulässig. In den streifenförmigen Straßensicherungsanlagen sind die Geschosshöhe anzurechnen (§ 20 (3) BauVO).
 - 2.2 In den Sondergebieten und in den Kerngebieten sind Außenanlagen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Agglomeration gehören, sind nur in Betrieben, Kaskaden oder guttem Putz mit weichen bis hartem Farnen auszuführen. Massivkonstruktionen mit Stahl und Glas sind zulässig.
 - 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Hausgruppe nur einheitliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachregime zulässig.
 - 2.4 Die Distanzierung über die Erweiterung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster (Entwässerungsanlage) vom 16.12.1999 ist zu beachten.
3. Hinweise
 - 3.1 Der im schließlichen SO-Gebiet dargestellte Erdwall ist mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände aufzubereiten.
 - 3.2 Für Teile des Geländebereichs kann ein Kampfmittelverbot kommen, wenn die Durchführung aller bodenrelevanten Baumaßnahmen sowie aller mit der geländebereichlichen Sogart erfolgen.
 - 3.3 Bei Bodenrissen können Bodenentwässerung, bodenmechanische Bodenverbesserung, z. B. Mauerwerk, Einzelfahndre oder auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht (Bodenverbesserung) erforderlich sein. Die Entschärfung von Bodenrissen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundepflege, Münster anzureichen (§ 15 (5) BauGB). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 (5) BauGB).
 - 3.4 Die Distanzierung über die Erweiterung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster (Entwässerungsanlage) vom 16.12.1999 ist zu beachten.
- 3.6 Im Bereich der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugruben im Süden des Flurstücks muss zeitweilig mit Umsonnen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gezeichnet werden.
- 3.7 Einzelhandelskonzept Münster - Ministeriale Sportstätten - (Auszug):
 - Nah-Grundversorgung
 - Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)
 - Getränke
 - Optik
 - Pharmazeutische Artikel
 - Nahrung- und Genussmittel
 - Werkzeuge
 - Tabakwaren
 - Reparatur- / Reparaturarbeiten
 - Zusatzleistungen, Zeitungen

