DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Bauordnungsamt

Stadt Münster • 48127 Münster (1001)

Einschreiben

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster

Stadthaus 3, Albersloher Weg 33

allgemeine Öffnungszeiten:
Mo, Mi: 08.00 – 12.00
Do: 15.00 – 18.00

Termine nur nach vorheriger Vereinbarung
Anmeldung am Empfang

Ihr/e Ansprechpartner/-in:
Frau Anfang
Telefon: 0251/492 - 6322
Telefax: 0251/492 - 7756
E-Mail:
Anfang@stadt-muenster.de

Meine persönliche Erreichbarkeit:
Mo. - Mi.: 08.00 - 16.00 Uhr
Do.: 08.00 - 18.00 Uhr
Fr.: 08.00 - 13.00 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen (Bitte angeben): 63 - **06001/2024**	Münster, 19.06.2024

Grundstück: Ossenkampstiege, Fritz-Sticker-Str.
Gemarkung: Münster, Flur: 217, Flurstück: 487, 680, 640

Errichtung gewerbliches Bauvorhaben (Ausbildungs- u. Verwaltungsgebäude mit Gästehaus)

Vorbescheid nach § 77 BauO NRW 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beantragen die Errichtung eines Ausbildungs- und Verwaltungsgebäudes mit Gästehaus auf dem o. g. Grundstück. Zu dem Vorhaben wurden in dieser Voranfrage 5 Einzelfragen gestellt, die ich nachfolgend beantworte.

1. Ist die vom ÖbVI ermittelte Überschreitung der GRZ zulässig?

Unter der Voraussetzung, dass für die zukünftig anrechenbaren Baugrundstücksflächen insgesamt eine rechnerisch-theoretische bzw. vorzugsweise durch Realverschmelzung der Grundstücke eine tatsächliche GRZ von 0,48 nicht überschritten wird, wird antragsgemäß im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens für das Flurstück 640 eine GRZ von max. 0,51 und für das Flurstück 680 eine GRZ von max. 0,57 zugelassen.

Die beantragte Befreiung wird über o. g. Voraussetzung hinaus unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass die Überschreitung (höhere Versiegelung des Grundstücks) durch Dach- und Fassadenbegrünungen kompensiert wird.

Die Kompensation ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

2. Ist die im Lageplan dargestellte Überschreitung der Baugrenzen zulässig?

Antragsgemäß wird für die Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass die Überschreitung durch die im Antrag beschriebene gärtnerische Gestaltung, Baumpflanzungen und/oder Begrünungen von Fassaden und Freiräumen, kompensiert wird.

Eine entsprechende Kompensation ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

3. Sind ein Gästehaus und der handwerkliche Ausbildungsbetrieb wie dargestellt zulässig (Art der Nutzung)?

Für das geplante Gästehaus wird entsprechend des der Voranfrage beigefügten Befreiungsantrags eine Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt.

4. Sind die in den Schnitten dargestellten Gebäudehöhen zulässig?

Die beantragten Gebäudehöhen halten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 412 2. Änderung ein und sind somit bauplanungsrechtlich zulässig.

5. Ist die Planung in Bezug auf die Zahl der Geschosse zulässig?

Unter der Voraussetzung, dass es sich bei dem geplanten Staffelgeschoss über dem 2. Obergeschoss nicht um ein Vollgeschoss gem. BauO NRW vom 07.03.1995 handelt, ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eingehalten und demzufolge zulässig.

Bestandteile dieses Vorbescheides sind die mit Sichtvermerk versehenen Bauvorlagen.

Hinweis:

1. Ich weise darauf hin, dass antragsgemäß lediglich die oben aufgeführten Einzelfragen für das Vorhaben geprüft worden sind.

Eine abschließende bauplanungsrechtliche und bauaufsichtliche Prüfung hat nicht stattgefunden und bleibt einem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Folgende Hinweise sind im Rahmen eines Bauantrags für das Vorhaben zu beachten:

<u>Erschließung, Verkehr, Freiflächen</u>

1. Die Aufteilung der Frei- und Wegeflächen auf dem Grundstück (verkehrliche Wegeführungen, Zu- und Abfahrten, Stellplätze, etc.) ist antragsgemäß nicht Gegenstand des Vorbescheids.

Die verkehrsverträgliche Erschließung des Baugrundstücks mit ihren Zu- und Abgangsverkehren von Kfz-, Fuß- und Radverkehren ist mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abzustimmen und ggf. erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zur Erhaltung der Sicherheit und Ordnung im weiteren Baugenehmigungsverfahren anhand eines abgestimmten Verkehrs- und Erschließungskonzeptes vorzulegen.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben, aufgrund der besonderen Bedeutung der Fritz-Stricker-Straße, keine negativen Auswirkungen im Straßennetz entstehen dürfen.

Das Konzept muss auch eine mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgestimmte schlüssige interne Verkehrsführung unter Berücksichtigung von Vorfahrtsregelungen, Stellplätzen, Anordnung Zu- und Abfahrt der Tiefgarage etc. enthalten. Die Anordnung einer Zu-/Abfahrt der Tiefgarage darf mit Stellplätzen auf dem Grundstück und geplanten Grundstücksverkehren nicht zu verkehrsgefährdenden Konflikten führen. Sofern Stellplätze für LKW erforderlich sind, ist für diese eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück einzuplanen.
(§ 3 BauO NRW)

Ansprechpartner: Amt für Mobilität und Tiefbau:
Herr Hollenberg: Tel. 0251/492-6699, E-Mail: Hollenberg@stadt-muenster.de

Baugrundstücke

2. Das Vorhaben befindet sich auf mehreren Grundstücken. Es liegt ein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauO NRW vor, der im späteren Baugenehmigungsverfahren vorzugsweise durch eine Verschmelzung der Grundstücke oder, sofern dies nicht möglich ist, über eine Vereinigungsbaulast zu heilen ist.

3. Gem. BauO NRW § 8 (1) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

4. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 412 „Mecklenbeck – Ossenkampstiege/Schürbusch“ 2. Änderung sind zu beachten und zu erfüllen.

Sofern für das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren Befreiungen / Abweichungen erforderlich sind, sind diese mit dem Bauantrag zu beantragen und zu begründen.

5. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 640 befindet sich eine Wallhecke, die laut Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten ist. Hierfür wird nach Absprache des Amtes für Immobilienmanagement mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit im Rahmen des beabsichtigten Kaufvertrages der Grundstücke eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die den Erhalt und die Pflege der Wallhecke sowie die Einräumung eines 5 m breiten Pflegestreifens beinhalten wird.

6. Die Kampfmittelüberprüfung hat zudem ergeben, dass im südlichen Teil des Flurstücks 640 eine Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) erkennbar ist (§ 3 BauO NRW).

7. Im Grundbuch von Münster Blatt 56218 (zum Flurstück 487) und im Grundbuch von Münster Blatt 56217 (zum Flurstück 640) sind in den jeweiligen Abt. II Grundbucheintragungen (Leitungsrechte) vorhanden. Die jeweiligen Schutzstreifen befinden sich im östlichen Bereich des Flurstücks 487 und im nördlichen Bereich des Flurstücks 640. Diese sind u. a. von einer Überbauung freizuhalten. (siehe Anlage: Lageplan Stadtnetzte / Leitungsabfrage). Im Rahmen eines Grundstückskaufs ist zu prüfen, ob ggf. weitere Grundbucheintragungen (Leitungsrechte) einzutragen sind (s. Lageplan Netz- und Anschlussplanung der Stadtnetzt Münster)

8. Auf dem Flurstück 640 befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Peilbrunnen (Grundwassermessstelle) des Allwetterzos Münster, dessen dauerhafter Bestand vertraglich gesichert ist (siehe Anlage: Lageplan (Höhenmessung) Brunnen und Peilstellen).

Notwendige Stellplätze für KFZ

9. Für das Vorhaben sind gemäß § 48 BauO NRW Stellplätze für Kraftfahrzeuge erforderlich, die zusätzlich zu den für die auf dem Baugrundstück im Bestand vorzuhaltenden Stellplätzen neu errichtet und dauerhaft bereitgestellt werden müssen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster im Rahmen des Bauantrages zu ermitteln und nachzuweisen. Sofern im Bestand notwendige Stellplätze durch das Vorhaben überbaut werden, sind sie an anderer Stelle nachzuweisen.

Länge und Breite der Einstellplätze sowie Breite der Fahrgassen richten sich nach § 125 Sonderbauverordnung (SBauVO). Die Einstellplätze und Fahrgassen sind in den mit dem Bauantrag einzureichenden Lageplänen und Bauzeichnungen einzutragen (§ 70 Abs. 2 BauO NRW).

Stellplätze sind mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Aufladung von Elektrofahrzeugen zu versehen.

Notwendige Abstellplätze für Fahrräder

10. Für das Vorhaben sind gemäß § 48 BauO NRW Abstellplätze für Fahrräder erforderlich, die zusätzlich zu den für die auf dem Baugrundstück im Bestand vorzuhaltenden Abstellplätzen neu errichtet und dauerhaft bereitgestellt werden müssen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster im Rahmen des Bauantrages zu ermitteln und nachzuweisen. Sofern im Bestand notwendige Stellplätze durch das Vorhaben überbaut werden, sind sie an anderer Stelle nachzuweisen.

Abstellplätze für Fahrräder sind nutzerfreundlich, gut zugänglich und – insbesondere für den Besucheranteil – oberirdisch herzustellen. Länge und Breite der Einstellplätze sowie erforderliche Bewegungsflächen richten sich nach § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Münster. Die Abstellplätze für Fahrräder sind in den mit dem Bauantrag einzureichenden Lageplänen und Bauzeichnungen einzutragen (§ 70 Abs. 2 BauO NRW).

Grundstücksentwässerung

11. Eine Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau ist im Bauantragsverfahren erforderlich. Die nachfolgenden Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten:

11.1. Nach DIN EN 1825-2 sind Abscheideranlagen für Fette immer dann einzusetzen, wenn Fette und Öle pflanzlichen und tierischen Ursprungs aus dem Schmutzwasser zurückgehalten werden müssen. Dies gilt für Betriebe gewerblicher und industrieller Art, wie z.B. einem Kantinenbetrieb. Es ist daher für die Abwässer der Kantine ein ausreichend bemessener Fettabscheider nach DIN EN 1825-2 einschließlich eines Schlammfangs für die Abwässer aus der Küche einzubauen.
Die Bereiche KFZ, LKW, Karosserie, Zahntechnik und Lackiererei sind näher zu beschreiben und hinsichtlich entstehender Abwässer / Einleitungen näher zu erläutern.

11.2. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen sein. Wenn die Dachfläche mehr als 70% der Grundstücksfläche ausmacht, ist der Überflutungsnachweis mit dem hundertjährigen Regenereignis zu rechnen. Die Kombination aus Retentionsgründach und Photovoltaikanlagen ist mittlerweile bewährt und wird vielfach eingesetzt.

11.3. Bezüglich der RW-Entwässerung ist für den öffentlichen Kanal mit einer Einleitbeschränkung zu rechnen.

Ansprechpartner: Amt für Mobilität und Tiefbau:
Herr Lübbers: Tel. 0251/492-7240, E-Mail: LübbersS@stadt-muenster.de
Herr Buba: Tel. 0251/492-6979, E-Mail: Buba@stadt-muenster.de

Untere Wasserbehörde - Anlagenbezogener Gewässerschutz

12. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind i.S.d. § 62 WHG in Verbindung mit der AwSV zu errichten und zu betreiben. Derartige Anlagen unterliegen vollumfänglich den betreffenden Regelungen aus
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- dem Landeswassergesetz-NRW (LWG-NRW) sowie
- der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

Die Regelungen sind im Rahmen der Bauantragstellung zu beachten.

Grünplanung

13. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen (siehe beigefügtes Merkblatt). In diesem sind u. a. auch Kompensationsflächen für die Überschreitung der Baugrenzen darzustellen.

14. Die Aufteilung der Frei- und Wegeflächen auf dem Grundstück (verkehrliche Wegeführungen, Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Grünflächen etc.) ist antragsgemäß nicht Gegenstand des Vorbescheids.

Ich weise darauf hin, dass die im Lageplan dargestellte Zuwegung zur Ossenkampstiege aufgrund der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsverbotes sowie der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wallhecke) planungsrechtlich unzulässig ist.

Von der Ossenkampstiege ist lediglich eine Fußwegeverbindung zulässig. Bei Ortstermin am 24.11.2023 wurden dreie mögliche fußläufige Zugänge diskutiert (s. u.: Abb. 1):

1. Möglichkeit 1 (blauer Pfeil):
   Vernetzung durch eine gehölzfreie Lücke in der Hecke, die bisher landwirtschaftlich als Zufahrt genutzt wird (schonendste und vom Amt 67 favorisierte Variante)
2. Möglichkeit 2 (grüner Pfeil):
   Fußwegeverbindung im östlichen Teil der geschützten Hecke, sofern diese nicht breiter als 3,0 m ist. Eine Hasel in der Hecke müsste dafür entnommen werden. Als Ausgleich wäre ein entsprechender Lückenschluss im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrt (blauer Pfeil) herzustellen. Hierfür wäre ggfls. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Minimierung der Beeinträchtigung der randlichen Eichen ist in diesem Fall eine sensible Bauweise mit dendrologischer Baubegleitung erforderlich.
3. Möglichkeit 3 (violetter Pfeil):
   Vernetzung über das östlich angrenzende Grundstück (Parkplatz) der Kreishandwerkerschaft. Hier wäre der Gestaltungsspielraum deutlich größer. Dort stehen zwar 2-3 jüngere Bäume, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzt wurden und daher nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, aber mit entsprechendem Ersatz wird eine Befreiung in Aussicht gestellt (von HWK im Ortstermin favorisierte Variante).



Abbildung 1

Die obenstehenden geführten Absprachen sind bei der Ausarbeitung eines Bauantrags zu beachten.

Grünflächenunterhaltung

15. Im Rahmen einer Baugenehmigung ist mit folgenden Auflagen zum Schutz und Erhalt des städtischen Grünbestandes bei Durchführung der Baumaßnahme zu rechnen:

15.1. Grundsätzlich dürfen die städtischen Bäume und ihre Baumscheiben sowie die Grünflächen in den Straßen „Ossenkampstiege“ und „Fritz-Stricker-Straße“ durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.
Dies gilt ebenfalls und im Besonderen für eine entlang der Nordgrenze des Baugrundstücks verlaufende und im Bebauungsplan 412 zur Erhaltung festgesetzte Wallhecke und deren Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m).

15.2. Daher ist auf den oben genannten unversiegelten Flächen das Lagern von Baustoffen/-materialien, gefährlichen Stoffen (Ölen, Säuren usw.), das Abstellen von Baucontainern und mobilen Toilettenkabinen sowie das Befahren mit Baufahrzeugen/-maschinen untersagt.

15.3. Alle unvermeidbaren Arbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Wallhecke und der städtischen Bäume sind mittels Saugbagger oder in Handschachtung durchzuführen, so dass vorhandenes Wurzelwerk nicht beschädigt wird. Wurzeln ab einem Durchmesser von 2 cm müssen erhalten bleiben und dürfen nicht durchtrennt werden, da sie (u. a.) der Verankerung der Bäume dienen und bei Beseitigung zu akut erhöhter Kippgefahr führen. Sollten während der Bauarbeiten Baumwurzeln mit einem Durchmesser größer 2 cm vorgefunden werden, so ist darüber unverzüglich das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Grünflächenunterhaltung) zu informieren. Kleinere Wurzeln dürfen schneidend durchtrennt werden. Freigelegte Wurzeln sind durch eine Abdeckung, z. B. mit dauerhaft feucht gehaltenem Jutematerial, gegen Austrocknung zu schützen.

15.4. Die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sind in Art und Größe so zu wählen, dass die städtische und die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Grünflächen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Ein Baukran ist so aufzustellen, dass bei der Beschickung der Baustelle der Kranausleger, das Kranseil und die zu transportierenden Lasten die Baumkronen nicht beschädigen können.

15.5. Eigenmächtig durchgeführte Schnittmaßnahmen an städtischen und geschützten Bäumen sind nicht erlaubt.

15.6. Während der gesamten Bauphase sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ verbindlich (vgl. Anlage: Baumschutz auf Baustellen). Darüber sind die ausführenden Firmen und deren Bauleiter*Innen zu informieren.

15.7. Der Termin für den Beginn der Bauarbeiten ist dem Amt Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Grünflächenunterhaltung) mindestens 14 Tage vor Arbeitsbeginn mitzuteilen.

Ansprechpartner: Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Grünflächenunterhaltung):
Herr Pätzold: Tel.: 0251/492-6825, E-Mail: PaetzoldM@stadt-muenster.de
Herr Kanzler: Tel.: 0251-492-6847, E-Mail: Kanzler@stadt-muenster.de

16. Seit 1. Oktober 2023 ist die Baumschutzsatzung in Münster in Kraft. Diese schützt gemäß weiterer Konkretisierung in der Satzung auch Bäume im Einwirkungsbereich eines geplanten Bauvorhabens.
Bei der vorliegenden Planung sind möglicherweise Eingriffe in geschützten Baumbestand gegeben, die zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung führen können.

Artenschutz

17. Erhalt wichtiger Funktionsräume von Fledermäusen:

Der Hecken- und Gehölzstreifen entlang der Ossenkampstiege ist als Dunkelraum für nachtaktive Organismen zu erhalten (z.B. durch eine entsprechende Platzierung des Gebäudes mit der unbeleuchteten Rückseite des Gebäudes zum Gehölzstreifen).
Allgemein ist die Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und es ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Die Vorgaben zur Beleuchtung schließen auch die Bauphase mit ein:

- Keine flächige Beleuchtung der Fassaden
- Keine in die Umgebung abstrahlende Beleuchtung
- Möglichst indirekte Beleuchtung von Firmenlogos
- Lampenmasten gut abgeschirmt nach unten abstrahlend
- Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K dürfen nicht eingesetzt werden
- Ggf. adaptive Beleuchtung

18. Bauzeitenregelung Gehölze

Auf dem überplanten Grundstück stehen Gehölze, in denen Vögel brüten können. Gehölzrodungen haben daher außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen. Sollen Gehölzarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist durch eine*n Fachgutachter*in der Nachweis zu erbringen, dass dort keine Vögel brüten. Ggf. sind die Gehölzarbeiten bis zum Ende der Brutzeit zu verschieben.

Gehölzbestände, die nicht unmittelbar vom Vorhaben betroffen sind, sollten möglichst erhalten bleiben.

19. Geschützte Arten

Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. einheimische Vogelarten wie Schwalben, Mauersegler, Kiebitz, Turmfalke, Steinkauz, alle Fledermausarten, Amphibien wie Laubfrosch, Kreuzkröte und Reptilien wie Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn besonders oder streng geschützte Tierarten (bei Fledermäusen auch scheinbar tote Tiere) oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten (z.B. durch Kotspuren oder Nistmaterial) besonders oder streng geschützter Tierarten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde (Herr Wallmeyer, Tel. 0251/492-6864 bzw. Herr Genius, Tel. 0251/492-6715 bzw. Frau Specht, Tel. 0251/492-6863 bzw. Frau Dr. Normann-Bruckner, Tel. 0251/492-6821 bzw. Herr Müller, Tel. 0251/6865) ist zu benachrichtigen.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid geht Ihnen separat zu.

Ihre Rechte:

Gegen meine Entscheidung können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides beim Verwaltungsgericht (Postanschrift: Postfach 8048, 48043 Münster, Hausanschrift: Piusallee 38, 48147 Münster), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage erheben.

Weitere Hinweise:

1. Dieser Vorbescheid ist **keine** Baugenehmigung. Sie dürfen also mit dem geplanten Vorhaben erst beginnen, wenn ich eine Baugenehmigung erteilt habe.

2. Ich behalte mir vor, im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen zu machen.

3. Dieser Vorbescheid gilt drei Jahre.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anfang

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

1 Ausfertigung der eingereichten Unterlagen
1 Merkblatt Baumschutz auf Baustellen
1 Merkblatt Freiflächengestaltungsplan
1 Lageplan (Höhenmessung) Brunnen und Peilstellen
1 Lageplan Netz- und Anschlussplanung der Stadtnetzt Münster

Erklärung der Gesetzesabkürzungen:

BauO NRW
Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW S. 1172)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I Seite 1728)

BauNVO 1990
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S.132)

Kampfmittelverordnung
Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 12. November 2003, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW, GV. NRW. Seite 685, zuletzt geändert am 16. Juli 2013 (GV. NRW. Seite 483)

Stellplatzsatzung
Satzung der Stadt Münster vom 16.12.2019, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Münster 2019, Seite 244

Baumschutzsatzung
Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster (Baumschutzsatzung) vom 22.09.2023, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Münster 2023, Seite 168

VwGO
Verwaltungsgerichtsordnung, Neufassung vom 19. März 1991, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I (BGBl. I Seite 686, zuletzt geändert am 12. Dezember 2020 (BGBl. I Seite 2694)