

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Garagen bzw. Carports / Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen bzw. Carports / Stellplätze sind außerdem auf den mit Ga / St festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.4 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1 m x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.5 Für das Baugebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 8 m über Oberkante Straßenkrone festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Straßenkrone der entsprechenden Erschließungsfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6 Die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- 1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen ist bei Räumen, die dem Schlafen dienen, der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungen erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Mindestens 75 % der Außenwandfläche der zu errichtenden Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner Vormauerziegel auszuführen.
- 2.2 Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

- 2.3 Als Dachabdeckung sind bei geneigten Dächern nur Materialien in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen zulässig.
- 2.4 Für die Gebäude in zwingend zweigeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten und Staffelgeschosse unzulässig; bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten nur ab 30° Dachneigung auf max. 1/2 der Trauflänge zulässig.
- 2.5 Grundstückseinfriedigungen an den Erschließungsflächen (öffentliche und private) sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende Zäune oder Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG NW). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).
- 3.2 Zum Schutz vor Überflutungen wird empfohlen, die gebäudenahen Grundstücksfreiflächen auf mind. 54,50 m über NN aufzuhöhen.
- 3.3 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.