

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 In dem MI-Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2 In den WR- / WA-Gebieten mit der Fußnote 1 ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal 1 Wohnung zulässig, in den WR- / WA-Gebieten mit der Fußnote 2 sind pro Hauseinheit maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.3 In den Baugebieten mit der Fußnote 3 kann als Ausnahme das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).
- 1.4 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.5 Die Traufenhöhen und Firsthöhen dürfen höchstens betragen:

Bei I- geschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 4,00 m - und eine Firsthöhe von 8,50 m, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern 8,0 m – nicht überschritten werden.

Bei II- geschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 7,00 m - und eine Firsthöhe von 11,50 m, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern 11,0 m - nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Traufenhöhen gelten nicht für Gebäude mit Staffelgeschoss.

Bei Pultdächern gilt als Traufenhöhe die untere Traufe. Die obere Traufe ist gleichzusetzen mit der First- bzw. Gebäudehöhe.

Bei einseitiger Grenzbebauung im Bereich westlich Immenkamp darf die grenzständige Gebäudewand eine Traufenhöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Die Traufenhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Traufhöhe, Firsthöhe, Grundstückseinfriedigung) ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.6 Außer für Mülltonnen und Fahrräder sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
Im Bereich westlich Immenkamp ist je Grundstück ein baurechtlich notwendiger Stellplatz auch vor der straßenseitigen Bauflucht (Vorgarten) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.7 Die mit GFL/AE bezeichneten, privaten Verkehrsflächen können, abweichend von der festgesetzten Lage auf den Grundstücken, auch an der jeweils gegenüberliegenden Grundstücksseite angelegt werden, bzw. im Einvernehmen mit dem Nachbarn zur Hälfte auf der Grundstücksgrenze liegen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 1.8 Bei der Bestandsbebauung entlang der Straße Osttor müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen gem. § 48 BauO NRW mit Ausrichtung auf die Straße Osttor die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich V, bei Ausrichtung in Richtung Osten und Westen gem. Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erfüllt werden. Schlafräume mit entsprechender Ausrichtung sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 1.9 Für die nördlichen Gebäudeseiten der Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rohrkampstraße Nr. 4, Immenkamp Nr. 5 und 6 sowie Osttor Nr. 62 bis 84 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen gem. § 48 BauO NRW die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erfüllt werden. Schlafräume mit entsprechender Ausrichtung sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.
- 2.2 Doppelhäuser sind jeweils, hinsichtlich Art und Größe, einheitlich in Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten zu errichten.
- 2.3 Mansarddächer sind als Dachform unzulässig. Krüppelwalmdächer sind nur in den WA1 – und WR1 – Gebieten zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung ab 40°, auf maximal 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie sind ebenso wie Vor- oder Anbauten nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers zulässig.
- 2.5 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens, - zwischen den öffentlichen als auch privaten Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze-, sowie entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen, nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von min. 0,30 m Tiefe zulässig. Hinter dieser Eingrünung befindliche Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage und Grundwasser.

- 3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, Tel.: (02 51) 21 05-2 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).