

1. Textliche Festsetzungen gem. §§ 9 u. 12 BauGB

- 1.1 Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Oberfläche Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhe ist jeweils die fertige Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes (§§ 16 und 18 BauNVO).
- 1.2 Zusätzlich zu der festgesetzten Vollgeschosszahl ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn seine Höhe die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 2,5 m überschreitet und folgende Maßgaben erfüllt sind: In den Bereichen A sowie C – G darf das zusätzliche Geschoss nur an einer Seite der Fassade bündig liegen und muss zu den übrigen Seiten um min. 1 m zurückspringen; bei Reihenhäusern und Hausgruppen darf das zusätzliche Geschoss zusätzlich straßenseitig bündig an der Fassade liegen und sich über die gesamte Breite erstrecken. Die Fläche des zusätzlichen Geschosses ist im Bereich B auf max. 20 m² je Grundstück, in den übrigen Bereichen auf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu beschränken. Die zusätzliche Geschossfläche ist bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 BauNVO).
- 1.3 In den Bereichen A – D sind Garagen und Stellplätze nur in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude zulässig; hierbei darf durch Garagen die rückwärtige Gebäudeflucht um bis zu 2 m, jedoch max. bis zur rückwärtigen Baugrenze, durch Stellplätze die straßenseitige Bauflucht überschritten werden. Im Bereich E sind im Bereich von Hausgruppen Garagen als Carports auch straßenseitig vor den Gebäuden zulässig. In den Bereichen F – G sind Stellplätze nur in dem oberirdisch festgesetzten Bereich sowie in Tiefgaragen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand von min. 1 m einzuhalten (§ 12 BauNVO).
- 1.4 Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von max. 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. In den Vorgärten sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder unzulässig. Im Bereich B sind Nebenanlagen nur innerhalb der nördlichen und südlichen Abstandflächen zulässig; dabei darf die rückwärtige Gebäudeflucht um bis zu 2 m, jedoch max. bis zur rückwärtigen Baugrenze überschritten werden (§ 14 BauNVO).
- 1.5 Für Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um max. 3 m in einer Breite von max. 5 m überschritten werden (§ 23 BauNVO).
- 1.6 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten privaten Anlagen zu versickern (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).
- 1.7 Aufenthaltsräume sind in den Bereichen E – G in den Obergeschossen sowie bei dem nördlichsten Grundstück im Bereich B jeweils auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten mit fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftung auszustatten.

Die Materialien Kupfer und Zink sind als Dachdeckung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- 1.8 Der festgesetzte „halbe“ Lärmschutzwall ist vollflächig und fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich im Material, Farbton, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten. Als Fassadenmaterialien sind Klinker, Putz und Glas zugelassen, untergeordnet können Holzwerkstoffplatten, Holz, Solarpaneele und Naturstein vorgesehen werden.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder selbstleuchtende, filigrane Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen sind bis 0,7 m Höhe und 0,7 m Länge zulässig.
- 2.3 Im Bereich B ist an der Grenze zur Gasselstiege als Grundstückseinfriedung die vorhandene Mauer nach Möglichkeit in Gänze zu erhalten; andernfalls sind nur grüne Maschendraht- und Drahtgitterzäune in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. In allen Bereichen sind zu Verkehrsflächen als Einfriedung nur Buchenhecken zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm vorbelastet; insbesondere in den gekennzeichneten Bereichen (Teile des Bereichs B, Bereiche D – G) muss daher außerhalb des Wirkungsbereichs der Lärmschutzmaßnahmen mit erhöhten Außenlärmpegeln gerechnet werden.
- 3.2 Die privaten Versickerungsanlagen sind genehmigungspflichtig (§ 7 Wasserhaushaltsgesetz).
- 3.3 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.
- 3.4 Kampfmittel
Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.
- 3.5 Durchführungsvertrag
Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).