

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Läden gemäß § 4 (2) BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- 1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.3 Als maximale Traufhöhe ist 6,50 m zulässig. Als maximale Firsthöhe ist 9,00 m zulässig.

Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der oberen Dachhaut zu verstehen, bei Gebäuden mit bis zu 40 % Flachdachanteil ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen an der Mitte der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudes, bzw. des Gebäudeteiles (§ 16 (2) 4 i. V. m § 18 (1) BauNVO).

- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand zur privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,0 m einhalten (§ 12 (6) BauNVO).
- 1.5 Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind dauerhaft und vollflächig zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 1.6 In Fortsetzung der bestehenden Wallanlage ist ein Lärmschutzwall in westlicher Richtung mit einer Höhe von 6,0 m über Gradienten der Roxeler Straße zu errichten. Der Erdwall ist zu begrünen (§ 9 (1) 24 und 25 BauGB).
- 1.7 Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (z.B. Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Hundstrose, Holunder) vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachüberstand sowie einheitlich in Material und Farbton zu errichten.

Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.

- 2.2 Zur Gebäudemitte ansteigende Pultdächer sind zulässig. In Kombination mit Pultdächern sind auch Flachdächer bis maximal 50 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Krüppelwalmdächer und Mansarddächer unzulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Abweichungen von der Dachform, wenn es sich um Flachdächer handelt und die Abweichungen eine Baugruppe von mehreren Häusern betreffen (§ 31 (1) BauGB).

- 2.3 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdach zulässig.
- 2.4 Feste Einfriedungen (Mauern, Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Es wird empfohlen, die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss der geplanten Gebäude mindestens 30 cm gegenüber dem Straßenniveau anzuheben um Regenwasserrückstauprobleme zu vermeiden und um eine einwandfreie Entwässerung der Garagenzufahrt und des Hauszugangs Richtung Straße zu gewährleisten.

- 3.2 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Der Baubeginn ist der Städtischen Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Maßnahmebeginn anzuzeigen.

- 3.3 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Sonderhubschrauberlandeplatz der Universitätsklinik. Die Einfugschneise besteht von Westen her entlang der Schmeddingstraße. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien zumutbar. Die Luftfahrtbehörde hat keinerlei rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.

- 3.4 Passiver Lärmschutz

Für alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern wird empfohlen, diese mit lärmgedämmten Lüftungen zu versehen.