

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Läden gemäß § 4 (2) BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind im gesamten Plan-
gebiet unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- 1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnein-
heiten 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 zwi-
schen den Außenflächen des aufgehenden Mau-
erwerkes 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 Hö-
he 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 Ge-
bäudes, bzw. des Gebäudeteiles (§ 16 (2) 4 i. V.
m § 18 (1) BauNVO).

- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze müssen ei-
nen seitlichen Abstand zur privaten oder öffentli-
chen Verkehrsfläche von mindestens 1,0 m ein-
halten (§ 12 (6) BauNVO).
- 1.5 Dachflächen von Garagen und überdachten Stell-
plätzen sind dauerhaft und vollflächig zu begrün-
en (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 1.6 In Fortsetzung der bestehenden Wallanlage ist
ein Lärmschutzwall in westlicher Richtung mit ei-
ner 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 Ge-
hölzen (z.B. Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vo-
gelkirsche, Birke, Vogelbeere, Haselnuss, Schle-
he, 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 Ge-
samtdachfläche 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 Stell-
plätze 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 Ga-
ragenzufahrt und des Hauszugangs Richtung
Straße zu gewährleisten.

- 3.2 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unver-
züglich der Stadt Münster / Städtische Denkmal-
behörde oder dem Landschaftsverband Westfa-
len-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt
für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§
15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu er-
halten (§ 16 DSchG). Der Baubeginn ist der Städ-
tischen Denkmalbehörde oder dem Westfäli-
schen Museum für Archäologie / Amt für Boden-
denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor
Maßnahmebeginn anzuzeigen.

- 3.3 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nä-
he zum Sonderhubschrauberlandeplatz der Uni-
versitätsklinik. Die Einfugschneise besteht von
Westen her entlang der Schmeddingstraße. Die
Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind
nach den von der Luftfahrtbehörde anzu-
wendenden Kriterien zumutbar. Die Luftfahrtbe-
hörde 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 lärmge-
dämmten Lüftungen zu versehen.