

1. Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB

- 1.1 Freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück in der Geschossfläche untergeordnet sind.
- 1.2 Je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaus-hälfte) ist nur 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.3 Das zweite Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig (§ 16 (6) BauNVO).
- 1.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die öffentliche, bzw. private Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient (§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- 1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen die vordere Bauflucht (nördliche Baugrenze) zur Straße „Am Hagen“ nicht überschreiten (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

- 2.1 Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gaube) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.
- 2.2 Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte ebenso wie Vor- oder Anbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers zulässig.

2.4 Mansard- und Krüppelwalmdächer sind als Dachform unzulässig.

2.5 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens, zur Straße „Am Hagen“ hin, 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 Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.2 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 16.12.1999 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser.

3.3 Die Genehmigungspflichten und Verbote der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet Münster-Geist der Stadtwerke Münster GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung "Münster-Geist") vom 18.6.1990 sind zu beachten.

3.4 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).