

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2 **Trauf- und Firsthöhen** dürfen in den WA-1-, WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebieten
 - bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,00 m,
 - bei zwei Vollgeschossen TH = 6,25 m und FH = 9,00 mnicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).
- 1.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf mindestens 0,3 m über Wege- und Straßenoberkante festgesetzt (§ 9 (3) BauGB).
- 1.4 Bei der Berechnung der **Grund- und Geschossflächen** sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 (4) und § 21a (2) BauNVO).
- 1.5 In den Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in den WA-1-, WA-2- und WA-3-Gebieten sind **maximal 2 Wohnungen** je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.6 Bei **eingeschossiger Bebauung** darf in den WA-3- und WA-4-Gebieten das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die Traufhöhe und die Firsthöhe eingehalten werden (§ 31 (1) BauGB).
- 1.7 **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Räume, die zu Abstellzwecken genutzt werden, bis maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig (§ 6 (11) BauO NRW).
Auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen in den WA-2- Gebieten und den Stellplatzflächen im WA-5- Gebiet ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 6,5 m², als Baumscheibe von 2,5 m x 2,5 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m, vorzusehen (§ 9 (1) 25 BauGB).

- 1.8 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (z. B. Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Schlehe, Vogelbeere, Weißdorn) vollflächig, im Pflanzverband von 1,25m x 1,25m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.9 In den Baugebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche bis zu 7,50 m² pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
In den Wohngebieten, in denen Hausgruppen festgesetzt sind (WA-2-Gebiete), können am rückwärtigen Grundstücksende Gartenlauben als Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).
- 1.10 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen **Lärmpegelbereichen** nach DIN 4109 erfüllt werden.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).
- 1.11 Den durch den Bebauungsplan auf dem Grundstück Waltruper Weg 2 entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Wolbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 33 in der Größenordnung von 670 qm als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.
Entwicklungsziel: Gehölzgruppen, Hochstaudenbrache (§ 9 (1 a) BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 **Doppelhäuser und Hausgruppen** sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
Dies gilt insbesondere auch für nach der Errichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle aktiver Solarenergienutzung sind möglich.
- 2.2 **Krüppelwalmdächer** sind generell unzulässig.
- 2.3 **Nebengiebel** sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie 40% der Hauslänge nicht überschreiten.

Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 1,0 m vor die Hauptfassade vortreten. Bei Doppelhäusern dürfen diese Nebengiebel beider Hälften unmittelbar aneinander stoßen und als optische Einheit ausgeführt werden.

- 2.4 **Dachaufbauten** sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen zwei Gauben und zu den Ortsgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 2.5 **Feste Grundstückseinfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.
- 2.6 **Aufschüttungen** mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie **Abgrabungen** im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt 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 rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.
- 3.2 Das Plangebiet grenzt an den **landwirtschaftlich geprägten Außenbereich**. Mit typischen Gerüchen und Geräuschen ist daher zu rechnen.
- 3.3 Im Süden des Plangebiets befindet sich ein **Schmutzwasserpumpwerk**. Von der Anlage können typische Gerüche ausgehen.
- 3.4 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wurden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Investor abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).
- 3.5 **Flüchtlingswohnungen**
Ein Teil der Reihenhausbauung nördlich des Waltruper Weges und westlich der Hunnebecke ist für eine Flüchtlingseinrichtung bis zu 50 Personen vorgesehen.