

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die „Allgemeinen Wohngebiete“ festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nur teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

- 1.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigtufußbodens (OKFF) von Gebäuden wird auf mind. 0,30 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche Außenwand mit der 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).

- 1.3 Im Bereich B ist bei 1-geschossiger Bauweise ausnahmsweise der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig, sofern die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 31 (1) BauGB).

- 1.4 In den Bereichen A, B und C sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 BauNVO).

- 1.5 In den Bereichen A und B sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen als Anbauten an Garagen errichtet werden. Nebenanlagen dürfen eine Fläche von 7,5 qm nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,00m einhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Einhausungen für Abfallbehälter nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

- 1.6 Je Hauseinheit sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

- 1.7 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultie-

rende Schall-Dämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R' _w , res. [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
II	56-60	30	30
III	61-64	35	30
IV	65-70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Im Plangebiet sind die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppelhäuser) mit einheitlichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen zu errichten und in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Außenwände der Einzel- und Doppelhäuser sind in Ziegelverblendmauerwerk im Farbspektrum ‚rot-blau-bunt‘ auszuführen. Untergeordnet können auch Holz, Putz und Glas vorgesehen werden.

- 2.2 Im Plangebiet sind die Dachflächen der Gebäude einheitlich mit nicht glänzenden Dachziegeln im Farbspektrum ‚braunrot bis rot‘ einzudecken. Zusätzlich können Solarpaneele auf die Dachhaut montiert oder in die Dachhaut integriert zugelassen werden. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

- 2.3 Dachgauben sind so zu errichten, dass sowohl vom Ortgang als auch vom First ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird. Dachgauben dürfen eine Länge von 50% der Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Bekleidung und die Dacheindeckung der Gauben ist nur mit Zinkblech oder mit Kupfer zulässig.

- 2.4 Für Garagen sind geneigte Dächer zulässig. Die Dachflächen sind in Material und Farbe

dem jeweiligen Dach des Hauptgebäudes anzupassen.

Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung sowie überdachte Stellplätze in Stahl- oder Holzbauweise zulässig.

- 2.5 Im Plangebiet sind Einfriedungen in den Vorgärten als standortheimische Hecken oder als Ziegelmauerwerk im gleichen Material des Hauptgebäudes in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.
- 2.6 Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Parzelle (Gemarkung _____, Flur ____, Flurstück _____) liegende Kompensationsfläche in der Größenordnung von _____ m² übernimmt Ausgleichsfunktionen für Eingriffe durch Bebauung innerhalb des mit Kennzeichnung „C“ gekennzeichneten Bereichs und wird diesen Eingriffen als Ausgleichsfläche zugeordnet.

3. Hinweise

- 3.1 Gemäß § 15 DSchG ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt (Tel. 0251/ 4926148) oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, 48159 Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist gem. § 16 DSchG unverändert zu erhalten. Der Baubeginn ist spätestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn anzuzeigen.
- 3.2 Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu benachrichtigen.
- 3.3 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum "Planen-Bauen-Umwelt" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.
- 3.4 Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wurden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Investor abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).