1. Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA_1 - WA_{10}) festgesetzten Baugebieten sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In den Baugebieten WA_1, WA_2, $WA_{3.1}$, $WA_{3.2}$, WA_4, WA_5, WA_6, WA_7, WA_8, WA_9, WA_{10}, WA_{11}, WA_{12}, WA_{13} und WA_{14} sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche die Fläche des Baugrundstücks des jeweiligen Baugebietes (WA_1 - WA_{14}) einschließlich zugeordneter privater Stellplätze maßgebend. Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (GFL-AE) sind nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Im Baugebiet WA_{14} darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlage einer Tiefgarage ausschließlich bei Zuordnung des Stellplatznachweises des Baugebietes WA_{14} bis zu einer Höhe von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Sämtliche Grundstücksflächen sind durchgängig auf das Niveau der angrenzenden der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Die Gestaltung der Böschungsbauten ist nach den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW herzustellen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche anzuordnen. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.7 Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe (BH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als BH max. gilt die oberste Attikakante des Flachdachs bzw. der Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen BH max. ist jeweils die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.8 Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) nur in Form von offenen, ebenerdige Stellplätzen sowie die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (Ga) und Carports (Cp) bzw. Gemeinschaftscarportanlagen (GCp), mit Ausnahme der Baugebiete WA_{14} und WA_{12}, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den Flächen der Garagen- bzw. Carportzufahrt ist jeweils ein zusätzlicher offener, ebenerdiger Stellplatz zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.9 Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls überdachte Stellplätze (Carports) und offene, ebenerdige Stellplätze sowie auf den Flächen für Carports (Cp) ebenfalls offene, ebenerdige Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.10 In den Baugebieten WA_{14} und WA_{12} ist die Errichtung der baurechtungenehmen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.11 Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Carportanlagen mit einem Abstand von unter 3,00 m in der Zu- und Abfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen / GFL-AE - Flächen seitlich offen zu halten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Sonst BauGB).

1.12 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich in den Baugebieten WA_{14}, WA_8, WA_9, WA_{10}, WA_{12} und WA_{13} zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Zu- und Abfahrt je Tiefgarage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.13 Außerhalb der durch Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.14 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 7,5 m², ausnahmsweise von max. 10 m², nicht überschreiten und zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Nebenanlagen sind zu öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen hinter der Einhrdung des Grundstückes zu errichten. In den Vorgartenbereichen (Definition und Ausnahme siehe 2.1) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.15 Offene Terrassenüberdachungen können als Nebenanlagen gutmesetig in einer Tiefe von bis zu 3,00 m errichtet werden.

1.16 Fahrradabstellanlagen sind gewerbl als ebenerdige Stellplatzflächen sowie Fahrradcarports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.17 Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte private Grünfläche ist in Fortführung der öffentlichen Grünfläche zum Hoppengarten in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Münster zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.19 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.20 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.21 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.18 - 1.20 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen / im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die festgesetzte Abgrenzung von Geschossgrößen, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° eingehalt werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen
gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Böschungsgestalten

Zu angrenzenden tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch Betonelemente, Natursteingabionen oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.

2.2 Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich ist, mit Ausnahme des Baufeldes WA_{14}, definiert als die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfläche gelegene Fläche. Die Bereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die südlichen Gartenbereiche im Baugebiet WA_{14} sind die Festsetzungen 1.8 Satz 1, 1.14 Satz 2 und 2.3 Satz 1 und 2 nicht anzuwenden.

2.3 Einfriedung

Grundstückseinfriedungen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmatrenzaune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

In den südlichen Gartenbereichen des Baugebietes WA_{14} ist eine Einfriedung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmatrenzaune) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen auch in Kombination mit einer Hecke unzulässig.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind ausschließlich zwischen privaten Grundstücken auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 m direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche maßgebend.

2.4 Dachformen und Dachneigung

In allen Baugebieten sind entsprechend der beeinflussten Festsetzung im Bebauungsplan für den Hauptbaukörper ausschließlich Satel- oder Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Baukörper mit Flachdach sind mit einer umfassenden Attika und ohne sichtbare Neigung auszuführen.

2.5 Fassadenmaterial und -farbe

Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpanele, Naturstein sowie Solarpanele verwendet werden.

2.6 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen auf den Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen allgemein zulässig.

2.7 Solarpanele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpanelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

2.8 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgärten bereich en - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche - mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

2.9 Herstellung einheitlicher Bauanlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Traufe und Firsthöhe bzw. Attikahöhe sowie in gleichem Dach- und Fassadenmaterial und Farbe auszubilden.

Sammel- und Doppelgaragen bzw. Sammel- und Doppelcarports sind in Baulen en sowie Bauhöhe maßgeblich gleich auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Rundeneintrum Planen - Bauen - Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.2 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

3.3 Kampfmittel

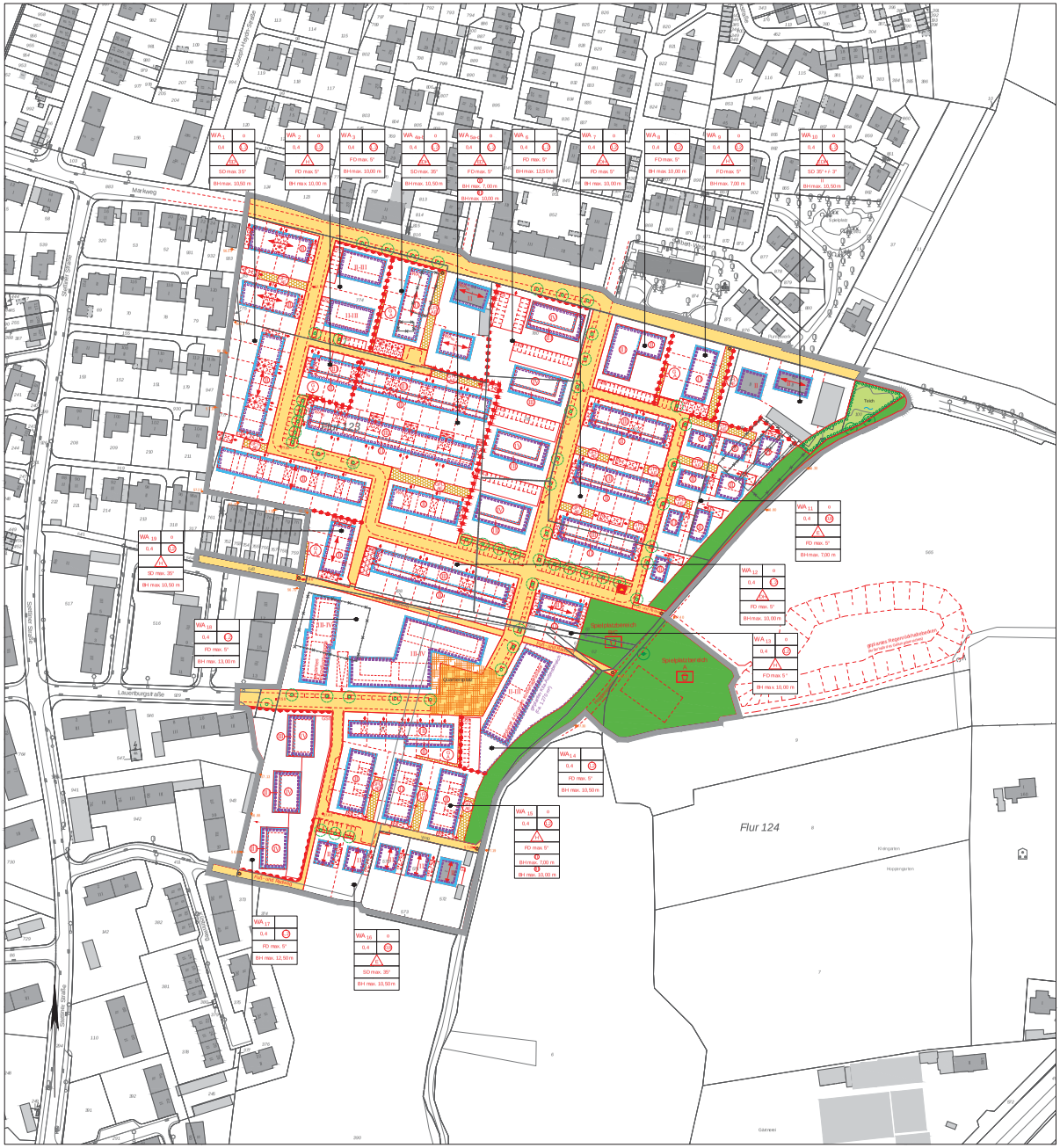
Bei Auffinden von Bombentindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd-, und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.4 Artenschutz

Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Musektext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genegelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Die Gebäudeabbrucharbeiten sind bauökologisch zu begleiten. Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, deren Weisungen sind abzuwarten.


Flur 124
Flur 123
Markweg
Lauenburgstraße
Sprakelerstraße
Hoppengarten
Gütmeer
Teich
Spielplatz
Spielplatz für Kids
Regenrückhaltebecken
Grünanlage
Quartiersgarage
WA 1
WA 2
WA 3.1
WA 3.2
WA 4
WA 5
WA 6
WA 7
WA 8
WA 9
WA 10
WA 11
WA 12
WA 13
WA 14
II-III
III
II
I-II
III-IV
II-III
BH max. 10,50 m
BH max. 10,00 m
BH max. 12,50 m
BH max. 7,00 m
BH max. 13,00 m
FD max. 5°
SD max. 35°
SD max. 30°
FD max. 0°
BH max. 7,00 m
BH max. 10,50 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,50 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,50 m
BH max. 12,50 m
BH max. 10,50 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,00 m
BH max. 7,00 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,50 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,50 m
BH max. 10,00 m
BH max. 10,50