

Textliche Festsetzungen

Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

Reines Wohngebiet (Bereiche A, C)

Die gemäß § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 BauGB

In den reinen Wohngebieten (Bereiche A , C) sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

3.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten

3.1.1 In den reinen Wohngebieten (Bereiche A , C) beträgt die zulässige **Dachneigung** 44 bis 48 Grad.

3.1.2 Die maximale Firsthöhe darf bei eingeschossigem Gebäude 8,50m, bei zweigeschossigem Gebäude 9.80m betragen. Sie bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße zur Eingangsseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte des Hauszuganges (Eingangstür).

3.1.3 Die **Dacheindeckung** ist mit altfarbenen oder grauschwarzen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

3.1.4 In den Wohngebieten wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:
- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

- Fenster- und Dachantennen sowie Satellitenschüssel sind zur Straßenseite nicht zugelassen.

3.2 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz vorgesehen wird.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60m eingefriedet werden.

3.3.2 Entlang der **hinteren Grundstücksgrenzen**, beginnend an der Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,20m in Form von Holz- und Drahtzäunen oder Hecken zulässig.

3.3.3 Im **Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke)** sind sichtbehindernde Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 0,50m zulässig.

4. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

<u>Baugebiet</u>	<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)</u>
Bereich A	III	61 - 65	35
Bereich C	III	61 - 65	35