

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (Bereich B)

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.

2. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 BauGB**

In dem reinen Wohngebiet (Bereich B) 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 dem reinen Wohngebiet (Bereich B) beträgt die zulässige **Dachneigung**.

- in dem Teilgebiet 1 = 44- 48 Grad
- in dem Teilgebiet 2 = 28- 32 Grad
- in dem Teilgebiet 3 = 44- 48 Grad

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

3.1.3 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 **Einemündungsbereich 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 B	III	61 - 65	35

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 einzubauen.

5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gem. § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Zuordnung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG.