

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet

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.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Nachfolgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA 2,3)

Nachfolgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a BauNVO

Sofern notwendige **Stellplätze in einer Tiefgarage** untergebracht werden, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagengeschosse sind gem. § 21 a BauNVO nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Es sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in dem Reinen Wohngebiet maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um den Gebietscharakter zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

4.1 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 1,00 m tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken zur Einplanung von Sträuchern und Bäumen II. Wuchsordnung (< 15,0 m Wuchshöhe).

- 4.2 Je angefangene vier **Stellplätze** ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1,0 m Höhe in einem Pflanzenbeet von mindestens 4 qm unversiegelter Fläche zu pflanzen.

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

5.1 **Dachlandschaft**

- 5.1.1 In den Wohngebieten beträgt die zulässige **Dachneigung** 28 – 42 Grad.

- 5.1.2 Die maximale **Firsthöhe** in den Wohngebieten wird wie folgt festgesetzt:

<u>Baugebiet</u>	<u>Firsthöhe</u>
WA 1,2	12,80 m
WA 3	10,50 m
WR	8,50 m

Bezugspunkt ist hierbei jeweils die Höhe der Straßenmitte der Erschließungsstraße, auf der Eingangsseite des Gebäudes.

- 5.1.3 Die **Dachausbildung** wird wie folgt festgesetzt:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2/3 Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortgang entfernt sein.

5.2 **Mülltonnen**

Mülltonnen dürfen im Außenbereich nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

5.3 **Werbeanlagen**

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- In den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich.
- Hinweisschilder für freie Berufszweige wie z.B. Praxen, Büros, Kanzleien usw. sind nur am Ort der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig.
- Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteröffnungen des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

- Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die **Häuserfronten entlang der „Speestraße/ Krummenweger Straße“** ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) von ~~45~~ **40** dB(A) erreicht wird.
40
- Aufgrund dessen, dass die Bebauung teilweise in bzw. unmittelbar angrenzend der Fluglärmschutzzone C 62 liegt, ist für **alle weiteren Gebäudefronten** mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}-40$ dB(A) erforderlich.
- Ab einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von $R'_{w,res} =$ ~~45~~ **40** dB(A) sind **für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer** schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 notwendig.
- Das **erforderliche Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$** bei der Kombination von Außenwänden und Fenstern ist aus der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Rechtsgrundlage

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S.2903)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. S.466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58
4. Die Bauordnung Nordrhein Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) zuletzt geändert am 9.05.2000 (GV NRW S.439)