

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO
- 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
Dies sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Dies sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
Es sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB
- 3.1 Für die befestigten Teile der Grundstücke sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder anderem wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB
- 4.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zu bepflanzen Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen.
- 4.2 Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit heimischen Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.
- 4.3 Garagen- und Carportdächer sind extensiv zu begrünen.
5. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- 5.1 Außenwandflächen
Bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.
- 5.2 Dachlandschaft in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA6)
- 5.2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 45 Grad.

5. 2. 2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer** mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1. 50m zulässig.

5. 2. 3 Die **Dachausbildung** wird wie folgt fortgesetzt:

- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mind. 1. 0 m von der Giebelwand entfernt sein.
- Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

5. 2. 4 **Drempel** sind so zu bemessen, daß sie eine maximale Wandhöhe von 0. 60m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren nicht überschreiten.

5. 2. 5 Die maximale **Firsthöhe** darf bei zweigeschossigen Gebäuden 9. 80m betragen. Sie bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße zur Eingangsseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte des Hauszugangs (Eingangstür).

5. 3 Garagen

Für die Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 5. 1 der Festsetzungen der Hauptbaukörper. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zu einer Höhe von max. 2. 50m hinter der gartenseitigen, d. h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.

5. 4 Mülltonnen

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

5. 5 Vorgarten-Einfriedungen

- Zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune oder Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantenstein auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken (max. 0. 50m hoch) erfolgen.
- Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen sind unzulässig.

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 der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, daß sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. R' _w , res der Außenbauteile in dB
-----------	------------------	--------------------------------------	--

allgemeines
Wohngebiet

III

61-65

35