

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 3)

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 Absatz 1 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

3.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

3.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 beträgt die zulässige Dachneigung 28 bis 45 Grad.

3.1.2 Für die **Dacheindeckung** bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

3.1.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt.

- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

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

3.1.5 Die maximale **Firsthöhe** darf bei einem zweigeschossigen Gebäude 10,50 m betragen. Bezugspunkt ist die unter Ziffer 3.1.6 angegebene Geländehöhe.

3.1.6 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden für die Doppelhäuser innerhalb der Blöcke A bis D folgende Geländehöhen festgesetzt :

- Block A => 46,20 m ü. NN
- Block B => 46,70 m ü. NN
- Block C => 47,20 m ü. NN
- Block D => 47,70 m ü. NN

3.2 Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper die Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

3.3 Garagen, Stellplätze, Carports

3.3.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind je Wohneinheit 2 separate, voneinander unabhängige Einstellplätze zu errichten.

3.3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den seitlichen Abstandflächen nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h., rückwärtigen Baugrenze zulässig.

3.4 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz in Form von Holzblenden oder Abpflanzungen sowie mit festen Schränken im Material des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3.5 Einfriedungen

3.5.1 Zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke sowie einem Zaun in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

3.5.2 Entlang den seitlichen und rückwärtigen **Grundstücksgrenzen** sind Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Trennwände im Bereich der Terrassen. Entlang der Steinstraße sind Mauern zulässig.

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

Hinweis: Zur Sicherung aller Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) ist zusammen mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen. Diese Fachplanung ist aus dem LBP zu entwickeln. Alle hierin enthaltenen Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Für die **befestigten Teile der Grundstücke** (Zufahrten, Zugänge, Terrassen) sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Pflastermaterialien zu versehen.
- **Garagen- und Carportdächer** sind bis zu einer Dachneigung von 25° extensiv zu begrünen.

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

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

<u>Baugebiete</u>	<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)</u>
WR 1 – WR 3	III	61–65	35

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