

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.2 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 – WR 4 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 beträgt die zulässige **Dachneigung**:

- 44 bis 48 Grad in den Teilgebieten WR 1 – WR 3,
- 28 bis 32 Grad in dem Teilgebiet WR 4.

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 Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in den Teilgebieten WR 1 – WR 3 zulässig.
- Fenster- und Dachantennen sowie Satellitenschüssel sind zur Straßenseite unzulässig.

3.1.4 **Drempel** sind nur in den Teilgebieten WR 1 – WR 3 zulässig. Die Höhe ist so zu bemessen, dass dieser eine maximale Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren nicht überschreitet.

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 sowie einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m eingefriedet werden.
- 3.3.2 Entlang der **hinteren Grundstücksgrenzen**, beginnend an der Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,20 m 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 0,50 m zulässig.

4. **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-</u> <u>lärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des</u> <u>Außenbauteils</u> <u>in dB (A)</u>
WR 1 - WR 4	III	61 – 65	35

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