

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR1 - WR13)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- o Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

1.2.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig. Es sind dies:

- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Dies sind:

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

2. **Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA1)**

In dem zuvor genannten Wohngebiet ist eine **offene Bauweise (o)** wie folgt zulässig:

Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, jedoch in einer Länge von höchstens 50,0 m.

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

In den reinen Wohngebieten (WR1 - WR13) sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einheit in der Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

4.1 Für die **befestigten Teile der Grundstücke** sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder anderem wasserundurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.

5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB**

5.1 Auf **jedem Baugrundstück** ist ein Obstbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 14,0 cm in 1,0 m Höhe sowie ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18,0 cm in 1,0 m Höhe.

5.2 **Vorgärten** sind von jeglicher Einfriedung (einschließlich Hecken) freizuhalten und als Grünflächen zu gestalten.

5.3 **Garagen- und Carportdächer** sind bis zu einer Dachneigung von 20 Grad extensiv zu begrünen.

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

6.1 **Außenwandflächen**

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

6.2 **Dachlandschaft in den Wohngebieten WR1 - WR13, WA1**

6.2.1 In den Wohngebieten beträgt die zulässige **Dachneigung** 28 bis 45 Grad.

6.2.2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer** zulässig.

6.2.3 In den Wohngebieten wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

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

o Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

6.2.4 **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.

6.2.5 Die maximale **Firsthöhe** darf bei eingeschossigen 9,50 m, bei zweigeschossigen 10,50 m über OK zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

6.3 **Garagen**

Garagen sind mit einem Satteldach in einer Dachneigung von 30 Grad zu errichten, wenn Sie nicht mit begrüntem Dach ausgeführt werden. Für die Außenwandmaterialien und die Dacheindeckung der Garage gelten sinngemäß Punkt 6.1 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.

Einfriedungen sind nur in der Gebäudeflucht und zur Abgrenzung des rückwärtigen und seitlichen Grundstückes mit einem maximal 0,80 m hohen Holzzaun zugelassen. Verläuft dieser entlang eines öffentlichen Weges, ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche erforderlich.

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 ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB
reines Wohngebiet	III	61 - 65	35
allgemeines Wohngebiet	V	71 - 75	45