

# Textliche Festsetzungen

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

### 1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 bis 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 für die 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 / Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.

## 4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.(1) Nr.24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf.  $R_w$  ~~der Fenster~~ von ~~34~~<sup>\*</sup> dB(A) aufweist. Dies erfordert den Einbau ~~von Fenstern der Schallschutzklasse II, (30-34 dB).~~ <sup>\*34</sup>

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

Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit einheimischen Gehölzen bzw. Hecken mit einem Laubholzanteil von mehr als 70 % zu bepflanzen.

## 6. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten sind außer den im § 14 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.

## 7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (Bau O NW )

### 7.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 - 3

- 7.1.1 Es sind nur geneigte Dächer für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°. Nebengebäude wie Garagen können sowohl mit geneigten Dächern bis zu 30 ° errichtet werden, als auch mit Flachdächern.

### 7.1.2 In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig.  
Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein.

### 7.1.3 Die zulässige maximale Firsthöhe FH max. beträgt in den Wohngebieten:

WR 1 8,30 m

WR 2 und 3 8,00 m

Die maximale Firsthöhe wird bemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der überbaubaren Fläche.

### 7.1.4 Die zulässige maximale Traufhöhe TH max. beträgt in allen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 4,50 m.

Die Traufhöhe wird analog zur Firsthöhe ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße auf die Mitte der überbaubaren Fläche bezogen.

## 7.2 Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zur Tiefe der gartenseitigen, d. h. rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Die Außenwand- und Dachmaterialien sollen denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe entsprechen.

## 7.3 Mülltonnen

Die Mülltonnen dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Gitter abgeschirmt werden.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

## 7.4 Einfriedungen

Im Plangebiet sind nur Einfriedungen in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig.

In den Vorgärten ist eine Höhe der Hecken bis 1,00 m in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Mischverkehrsfläche einzuhalten.

Bei den Hausgärten ,(Hauptaufenthaltszone im Freien) sind freiwachsende und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ebenfalls zulässig sind berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze "Am Roland" ist ausnahmsweise die Errichtung einer berankten Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich.

Die Berankung soll durch selbstklimmende Pflanzen oder mit Rankhilfen stattfinden.

## 8.0 Abgrabungen

Abgrabungen sind wegen des hohen Grundwasserstandes gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 WHG unzulässig. Die Nutzung der Untergeschosse erfolgt als Kellergeschoss, das in einer weißen Wanne ohne Anordnung von Drainagen errichtet werden muß.