

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO**

1.1 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Es handelt sich um:

- 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 Kirchlich, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB(A)
WR	V	71 - 75	45

In zum Schlafen geeigneten Räume und Kinderzimmern sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

3. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und § 12 Abs.6 BauNVO und § 23 BauNVO**

3.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

3.1.1 In den Reinen Wohngebieten (WR) beträgt die zulässige **Dachneigung** 30 bis 45 Grad.

3.1.2 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind **Dächer von Doppelhaushälften** sind in derselben Dachneigung sowie material- und farbgleich auszuführen.

3.2 Außenwandflächen

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

3.3 Garagen, Stellplätze, Carports

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Stellplätze und Carports in den seitlichen Abstandsflächen nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d. h., rückwärtigen Baugrenze zulässig.