

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

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 Ziffer 6 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind je Hauseinheit (Einzel- und Reihenhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung in einer Tiefe von maximal 2,0 m nur zur Eingangsseite hin im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

4.1 Dach- und Wandflächen in den Wohngebieten

4.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 beträgt die zulässige **Dachneigung** 30 Grad.

4.1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Reihenhäusern in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind material- und farbgleich auszuführen.
- In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den jeweiligen Erschließungswegen ausgerichteten Wand- und Dachflächen hin unzulässig. Die

Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

4.2 Einfriedungen

4.2.1 Zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** und zu den jeweiligen **Erschließungswegen** dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,40 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

4.2.2 Entlang den **hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen**, beginnend an der vorderen, der Erschließungsstraße und dem jeweiligen Erschließungsweg zugewandten Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m in Form von Holzzäunen zulässig.

4.2.3 Jeglicher Bewuchs und andere Sichtbehinderungen in einer Höhe von über 0,60 m sind innerhalb der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

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 „Schallschutz im Hochbau“ so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

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