Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 3 BauNVO)

Im Plangebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Dieses bezieht sich auf:

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen der zugehörigen Erschließungsstraße in m ü.NHN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten, im Bebauungsplan rot umgrenzten Flächen, zulässig.

4. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Teilgebiet WR 1 sind Mindestgrundstücksbreiten von 18,0 m, bezogen auf die angrenzende Erschließungsfläche der Hugo - Henkel - Straße, in den Teilgebieten WR 2 bis WR 6 und WR 9 bis WR 13 von 12,50 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsfläche der Straße „Kieselei“ zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WR 1 bis WR 5, WR 7 bis WR 9 und WR 11 bis WR 13 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig.
Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 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 Nov. 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf. R`w von 35 dB (A) aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht. Wenn ein höherer Lärmpegelbereich im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie mindestens an der mit der Signatur ▲ gekennzeichneten Baugrenze folgendes Schalldämmmaß erreicht:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Gebietsart	Erf.R`w, res.des Außenbauteils	Lärmpegelbereich
66-70 dB (A)	**WR**	**40 dB**	**IV**
61-65 dB (A)	**WR**	**35 dB**	**III**

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R` w, res >= 40 DB (A) sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann.

8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Dachgestaltung im Plangebiet

8.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Nebengebäude, Anbauten und Garagen können davon abweichend auch flach geneigt ausgeführt werden.

8.1.2 Dachüberstände sind an Giebeln auf 30 cm, an Traufen auf 50 cm zu beschränken.

8.1.3 Dacheinbauten und Dachaufbauten

Es sind nur Giebel- und Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m von der Giebelwand entfernt sein. Zwerchhäuser sind nur mit einem Giebeldach zulässig. Dachgauben in zwei Reihen übereinander sind unzulässig.

8.1.4 Dachausführung bei Doppelhausbebauung

Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen und in dem gleichen Material, Form und Farbe zu decken.

8.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Doppelhäusern sind im gleichen Baumaterial bzw. im gleichen Farbton auszuführen.

8.3 Mülltonnen

Mülltonnenstandorte sind nur in den Vorgärten unterzubringen.
Müllstandorte sind zu begrünen, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden.
Als Sichtschutzmaßnahmen sind Abpflanzungen als Hecken oder berankte Metallgitterzäune zulässig. Es sind auch Holzeinzäunungen bis zu 1,40 m Höhe zulässig.
Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.
Beton- oder Holzcontainer als Müllbox sind unzulässig.

8.4 Werbeanlagen

8.4.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Gebäude unterhalb der Traufe und im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen nur als Hinweisschilder in der Größe von maximal 0,2 m^2 zulässig.

8.4.2 Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.