Textliche Festsetzungen

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

1.1. Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

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

1.2.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, unzulässig.

1.2.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, unzulässig.

1.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 wird auf maximal 8,50 m ü. Oberkante zugehöriger Erschließungsstra0e festgelegt.
Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßenachse, zu ermitteln in der Mitte des Baugrundstückes.

3. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB**

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

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Teile von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.

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

5.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außen-bauteils in dB(A).....
WR 3 und WA 2	alle Fassaden	III	61 - 65	35
WA 1 und WR 1, 2	alle Fassaden	IV	66 - 70	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

5.2 Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

6. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

6.1 Dachform und Dachaufbauten

6.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung 28° bis 45°.

6.1.2 In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

- In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Dächer von Doppelhaushälften in derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Dächer von Doppelhaushälften materialgleich auszuführen.
- In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1und WA 2 sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal ½ der Traufenlänge zulässig.

6.2 Außenwandflächen

In dem Reinen Wohngebieten WR 1 sind Außenwandflächen von Doppelhaushälften materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

6.3 Müllbehälter

Müllbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch eine Abpflanzung oder eine baulichkonstruktive Lösung realisiert wird.

6.4 Einfriedungen

Der Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der dazugehörigen Gebäudefassade), darf nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

7. Ausnahmen

Von den Textlichen Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 sind die entlang der „Wedauer Straße“ und „Duisburger Straße“ vorhandenen Wohn-gebäude ausgenommen, wenn bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen die beabsichtigte Investition in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Aufwand steht, der erforderlich ist, den aufgeführten Festsetzungen zu genügen. Die bestehende Bausubstanz darf ihre Identität aber nicht verlieren.