

## 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In dem Baugebiet ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der erforderliche zusätzliche Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Für die I- geschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe von 4,25 m (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut) und eine Gebäudehöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Für die II- geschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe von 7,00 m und eine Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Bauliche Anlagen im WA-Gebiet innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der 220 kV- Freileitung dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist eine Gelände- Oberkante (GOK) von 57,00 m über NN.

1.3 In den WA Gebieten mit eingeschossiger Bauweise kann als Ausnahme das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).

1.4 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist

nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster im gleichen Raum an einer Gebäudeseite vorgesehen sind, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt wurde (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gaube) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zugelassen.

2.2 Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb der Gebäudehöhe zulässig, sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen.

2.4 Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind als Dachform unzulässig.

2.5 Als Dachabdeckungen sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.

2.6 Grundstückseinfriedigungen an den Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer den Erschließungsflächen zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## 3. Hinweise

3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).