

**41.0 Festsetzungen für den Geltungsbereich der 4. Änderung**

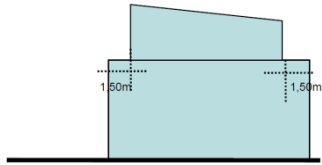
- 41.1 Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 41.2 In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen, Balkone, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie durch Terrassen bis zu 3 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 41.3 In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen als unterirdische bauliche Anlage ohne Beschränkung zulässig (§ 23 Abs.3 BauVO).
- 41.4 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks. Aufgesetzte blickoffene Geländer werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten wie: Kamine, Schornsteine, Satellitenanlagen, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, Aufzugsschächte und Lichtkuppeln zulässig, soweit diese nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 41.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind ausnahmsweise untergeordnete bauliche Anlagen die der gärtnerischen Gestaltung des Bereiches dienen zulässig. Des Weiteren ist die Anlegung einer Zufahrt und die Errichtung einer Brücke über den bestehenden Bachlauf innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgelegten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

**42.0 Festsetzungen für das mit Fußnote 3 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA3)**

- 42.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die nach §§ 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr.2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig (§§ 1 Abs. 6, 1 Abs. 9 BauNVO).
- 42.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Garagen nur als unterirdische Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
- 42.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

**43.0 Festsetzungen für das mit der Fußnote 4 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA4)**

- 43.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind nur Gebäude mit Staffelgeschossen zulässig. Bei zurückversetzten Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. (§ 86 BauO NRW).



43.2 Entlang der Briller Straße sind Einfriedungen nur als blickoffene Zaunanlagen bis maximal 1,2 Meter Höhe oder als durchsichtige Glaswand bis maximal 2 Meter Höhe zulässig (§ 86 BauO NRW).

#### 44.0 Kennzeichnung

44.1 Die allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 werden durch den Verkehrslärm seitens der Briller Straße vorbelastet. Es wurden Lärmpegel von bis zu 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts an der Grundstücksgrenze errechnet.