

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Garagen und Nebengebäude sind in einem Abstand bis 7,50 m zu Bahnanlagen; 5,00 m zur Waldfläche und 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
2. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (z. B. Regentonne). Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versicherung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. sonstige Verwendung aufgrund vorhandener Boden- bzw. Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist.
3. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge).
4. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist je 250 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
2. Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, gelten die Gestaltungsvorschriften zur Traufhöhe und Dachneigung für eingeschossige Gebäude.
3. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten und Gartenhäuser ausgenommen.
4. Das Gelände ist zur Bahnseite hin mit einer lückenlosen Einfriedigung abzusichern.