

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

1. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Waldrandbepflanzung aus Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Hundsrose, Feldahorn, Schneeball und Holunder als Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenabstand 1,00 m x 1,00 m) zu bepflanzen. Dabei sind als Strauchpflanzen: Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Hundsrose, Feldahorn, Holunder und als Solitärbäume: Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Bergahorn anzupflanzen
5. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Straucher sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen
6. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m. Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Innerhalb des Planbereiches kann die festgesetzte Geschößzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl eingehalten wird.

## **8. Ergänzung nach öffentlicher Auslegung**

**"Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen sind innerhalb des Planbereiches die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) zu versehen".**

### **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW**

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt
2. Innerhalb des Planbereiches darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt
3. Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von  $35^\circ$  und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50% der zugehörigen Trauf-  
länge betragen
4. 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, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen