

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.
2. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
3. Innerhalb der Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20,00 lfd.m. Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
4. An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
5. Auf den mit a festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstiger Bepflanzungen ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
6. Auf den mit b festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstiger Bepflanzungen sind hochstammige Obstbäume alter Sorten z.B. Dalmener Rose, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel, Gellerts Butterbirne, Späte Knorpelkirsche, Hauszwetsche, Boskop (Stammhöhe mind. 1,90 m, Stammumfang mind. 8 – 10 cm) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Innerhalb des Planbereiches ist je 50 m² neu zu versiegelnder Fläche mind. ein hochstammiger Obst- oder Laubbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 – 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
9. Innerhalb der mit WA* festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschößzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl eingehalten wird.
10. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche – Spielplatz sind mind. 30 % der Grundstücksfläche mit ungiftigen landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B) Textliche Festsetzungen gem. 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitteln, liegen.
2. Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittlinie der Außentflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunter liegenden Geschosses) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden maximal 1,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden maximal 0,50 m über der Rohdecke des letzten Vollgeschosses liegen.
Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderucksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z.B. Loggien, Terrassen etc.).
Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, darf die Traufe des Hauptdaches max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.
3. Die Dachneigung beträgt bei
eingeschossigen Gebäuden 38° - 48° und bei
zweigeschossigen Gebäuden 30° - 38° .
Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, beträgt die Dachneigung 38° - 48° .
4. Dachausbauten (Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.
5. 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.