

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Einrichtung von Tankstellen ausgeschlossen.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mindestens 3,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
3. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte (z.B. Errichtung von Gebäuden) Nutzung ist auf den zugehörigen „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die nach § 9 (1) BauO NW zu begründenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.
5. Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze etc. auf den privaten Grundstücken sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
6. Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wasserverbrauch zuzuführen (Regentonnen). Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.
7. Bei der Anlage der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Erschließungsstraßen ist die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ naturnah zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Pflanzen artenreich zu begrünen.
8. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden (z.B. wasserdurchlässige Beläge).

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich maximal 0,50m über der Randentfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße gemessen in Grundstücksmitte liegen.
2. Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittstelle der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunterliegenden Geschosses) darf maximal 0,80m über der Oberkante der Rohdecke des 1. Obergeschosses liegen.
3. Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben) darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50m betragen.
4. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 38° bis 48°.
5. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.