Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Fläche für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports nur auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen.
Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen ist im Anschluss an die Carports die Errichtung eines Geräteschuppens von 3,00m Länge zulässig. Diese Gesamtlänge darf max. 9,00 m betragen.

1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG

1.2.1. A1: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Streuobstwiese mit regional typischen Obstsorten. Stammumfang 8cm – 10cm, auf der festgesetzten Fläche gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Januar 2000.

1.2.2. Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mind. 3cm)
Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

1.3. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die im Plan festgesetzte Firsthöhe von max. 9,0m bezieht sich auf die geplante Stichstraße. Bezugspunkt ist die Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte.

1.4. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1)BauO NW

1.4.1. Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgesetzt.

1.4.2. Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) einzuhalten.

1.4.3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen mind. 1m Abstand voneinander haben und mindestens 1,25m von den Giebelseiten entfernt sein. Bei zusammengebauten Gebäuden (Doppelhäuser) dürfen Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte an der Gebäudetrennwand aneinander gebaut werden.

1.4.4. Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig. Als Vorgarten gilt die im Bebauungsplan besonders dargestellte Fläche.

1.4.5. Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,20m als offene Einfriedung oder als Schnitthecke zulässig.

1.4.6. Im Bereich der Terrassen ist ein Sichtschutz mit einer Höhe von max. 2,00m und einer Tiefe von max. 3,00m zulässig.

1.4.7. Die Anstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und zu begrünen.

2. Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1. Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzung gem. § 1 (6) BauNVO
Die nach § 5 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.2. Ausschluß zulässiger Nutzung gem. § 1(7) BauNVO
Die nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweise:

1. Zu beachtende Fachbeiträge
   1.1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Januar 2000 von der Fa. Umwelt-und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Vilmos Kren
   1.2. Hydrogeologisches Gutachten vom 02.09.1999 des Büros für Umweltgeologie – Fülling Beratende Geologen GmbH –
2. Kampfmittelbeseitigung
   Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.