Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports nur auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

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. Anpflanzungen und dauerhafte Unterhaltung einer Streuobstwiese mit regional typischen Obstsorten, Stammumfang 8cm – 10cm, auf der im Plan festgesetzten Fläche (Ausgleichsfläche) gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom März 2000.

1.2.2. Die Befestigung von Stellplätzen und die im Rahmen der Gestaltung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellenden Wege sind unter Verwendung von begrünbaren und/oder wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom März 2000 Anpflanzungen und eine dauerhafte Unterhaltung von Sträuchern der Gehölzliste Nr. 1 u. 2 vorzunehmen.

1.4. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) beziehen sich auf NN.

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

1.5.1. Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgesetzt.

1.5.2. Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser) einzuhalten.

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

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

1.5.5. Außerhalb des Vorgartenbereichs ist eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von max. 1,20m als offene Einfriedigung oder als Schnitthecke zulässig.

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

1.5.7. Die Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und zu begrünen.

2. Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNV)

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

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

3. Gehölzliste gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom März 2000

1 Sträucher (bodenständig)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea).

Güteanforderungen:	Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60 cm – 100 cm
Pflanzabstand:	1m x 1m im Verband

2 Sträucher (standortgerecht)
Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentile sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Hortensie (Hydrangea sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Maiblumenstrauch (Deutzis sp.), Scheinquitte (Chaenomeies sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spirea sp.), Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)

Güteanforderungen:	Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60 cm – 100 cm 40cm – 60cm oder 40cm – 70 cm
Pflanzabstand:	0,5m x 0,8m im Verband

Hinweis:

Zu beachtende Fachbeiträge und Gutachten:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom März 2000 des Büros für Umwelt- u. Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Vilmos Kren
2. Hydrogeologisches Gutachten vom August 1999 des Dipl.-Geologen H.-P. Fülling
3. Schalltechnische Untersuchung vom 13. August 1999 der Fa. Peutz Consult GmbH
   Hiernach sind Immissionsschutzvorkehrungen entlang der L 527 nicht erforderlich. Nach der Untersuchung ergeben sich Anforderungen für die Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III: