

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) Nrn. 7 und 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

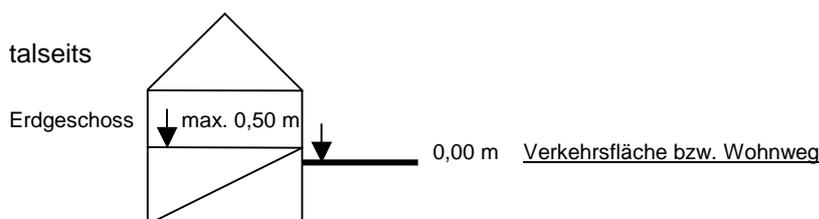
1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Fassadenhöhe (FH) sofern keine maximale Anzahl der Vollgeschosse angegeben ist. Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Berg- und der Talseite des Gebäudes gemessen. Die Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Oberkante Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebfelder bleiben unberücksichtigt.

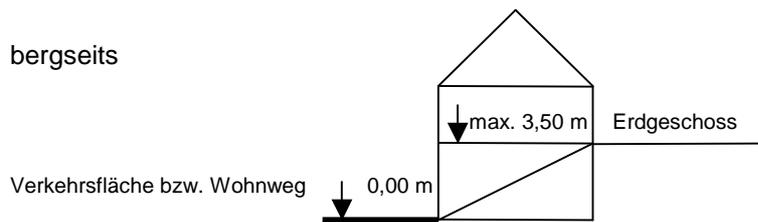
Baugebiet	zulässige Fassadenhöhe (FH) <u>talseits</u>	zulässige Fassadenhöhe (FH) <u>bergseits</u>
FH maximal	7,00 m (geplantes Gelände)	4,25 m (geplantes Gelände)

Bei talseits zur Verkehrsfläche bzw. zu Privatwegen liegenden baulichen Anlagen darf die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens (siehe Planskizze -Erdgeschoss-) über der Verkehrsfläche bzw. den Privatwegen im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Privatweges liegen. Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.



Bei bergseits zur Verkehrsfläche bzw. zum Privatweg liegenden baulichen Anlagen darf die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens (siehe Planskizze –Erdgeschoss-) über der Verkehrsfläche bzw. den Privatwegen im Mittel nicht höher als 3,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Privatweges liegen.

Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.



1.2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen gemäß § 18 (2) BauNVO

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.

1.2.3 Abweichende Bauweise -a- gemäß § 22 (4) BauNVO

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit mindestens einem seitlichen Grenzabstand und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 18 m zulässig sind.

1.3 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.3.1 Verminderungsmaßnahme V 1

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplatzflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

1.4 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.4.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Spielplatz“

Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer „B 1“ gekennzeichneten Spielplatzfläche sind zwei großkronige Laubbäume 1. Ordnung und je 100 qm Spielplatzfläche drei Solitärsträucher anzupflanzen. Die Anpflanzung ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume 1. Ordnung: Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*)

Pflanzgröße: H., 3 x v, StU 14-16,

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzgröße: Str., 2-3 x v, 60-100 h;

1.4.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2 „Regenwasserversickerungsbecken“

Die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen des Regenwasserversickerungsbeckens sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Randzonen des Regenrückhalte- und Regenversickerungsbeckens werden mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern geschlossen bepflanzt. Die Anpflanzungen sind gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen

Bäume und Sträucher: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche –Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stechhülse /-palme (*Ilex aquifolium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Salweide (*Salix caprea*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*)

Pflanzgröße:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h

Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-80 h

1.4.3 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 3 „Grundstücksflächen“

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher: Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Walnuss (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Eberesche -Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*), Weiß-, Sandbirke (*Betula pendula*)

Pflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h

Obstgehölze:

Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambur,

Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,

Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Korpelkirsche, Geisepitter,

Pflaumen: Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

1.5 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.5.1 Erhaltungsmaßnahme E 1 „Einzelbaum“

Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichnete Einzelbaum (Waldkiefer) ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge von Bautätigkeiten sind zu vermeiden.

Hinweis:

Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- € geahndet werden.

2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1 Oberflächengestaltung

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und mit Signalfarbgebung nicht zulässig. Doppelhäuser sind in Formelementen, Materialwahl und Gestaltelementen einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachfarben

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 sind die Dacheindeckungen ausschließlich in braunen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen in folgenden Farbtönen zu gestalten (RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005, 9011, 9017). Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Ried als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

2.2.2 Dachformen

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 und den „Mischgebiet“ MI sind für die Gebäude als Dachformen nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen sind diese Flachdächer zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen.

2.2.3 Dachüberstände / Dachaufbauten

In dem „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 dürfen die Dachüberstände max. 0,5 m betragen. Dachüberstände sind für Dachaufbauten bis maximal 0,2 m zulässig. Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche max. 2 Dachflächenfenster oder Gauben zulässig. Sie sind in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal $\frac{1}{2}$ der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen ist hier jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachaufbau muss mindestens ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

2.3 Grundstücksgestaltung

2.3.1 Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl.

Sofern in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

2.3.2 Grundstückseinfriedungen

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 sind zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Gestaltung

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 und im „Mischgebiet“ MI sind Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und Signalfarbgebung nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Diese Werbeanlagen sind lediglich im Betriebszufahrtbereich bzw. Betriebsabfahrtbereich zulässig. Pro Betriebsart sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen ein Flächenmaß von 2 qm je Werbefläche nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) nicht überdecken.

3. Hinweise

3.1 Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzverordnung zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.2 Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.