

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), in Kraft getreten am 1. April 2013

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), in Kraft getreten am 1. April 2013)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV. NRW. S. 564), in Kraft getreten am 19. Oktober 2013.

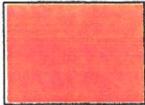
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

(Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)

Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)

Zuletzt geändert durch VO vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442,481), in Kraft getreten am 1. September 2009.

B. Festsetzungen



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO § 3 Abs. 3

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 Wo höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 25 von Hundert überschritten werden.
(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass bei eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann, wenn - durch Hanglage bedingt - das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse i.S. der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

①

Höhe der baulichen Anlagen

max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

Grundstücksbezogene Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage

Grundstück Nr.	max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Anzahl der Geschosse
-------------------	-----------------------------	--

①	402,00	I
②	402,00	I
③	402,00	I
④	402,50	I
⑤	400,00	I
⑥	400,00	I
⑦	400,50	I
⑧	400,50	I
⑨	398,00	I
⑩	395,00	I
⑪	395,00	I
⑫	395,00	I
⑬	398,50	II
⑭	398,00	II
⑮	398,00	II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhaus

Baugrenze

4. Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die von dem verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig. Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 840-HR mit matter Oberfläche zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Telegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

SD,PD,KWD

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächer.

20°- 45°

Dachneigung

als Mindest- und Höchstgrenze

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazit-grau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), granitgrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) und graphit schwarz (RAL 9011) zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer sowie, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Satellitenschüsseln sowie Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Gauben.

Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt,

jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand
vom Ortgang von Graten und Kehlen,
vom First und
von Gaube zu Gaube,

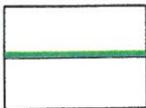
gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 50 cm einhalten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



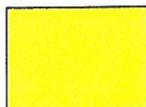
öffentliche Straßenverkehrsfläche



private Verkehrsfläche

7. Flächen für Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Regenrückhaltebecken (RRB)

8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)



private Grünfläche

PG-H Zweckbestimmung: Hausgärten

PG-A Zweckbestimmung: Ausgleichsgrün

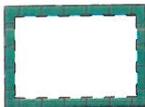


öffentliche Grünfläche

ÖG Zweckbestimmung: Gliederungs- und Ausgleichsgrün

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

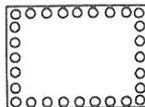
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzung von Gehölzen bodenständiger Arten auf Extensivgrünland.

Pro 150 m² sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Sträucher bodenständiger Arten zu pflanzen.

Die Arten der Gehölze sind der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu entnehmen.

Die unterlagernde Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen.

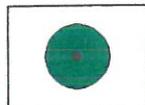


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a. Abs.6 BauGB)

Anpflanzung bodenständiger Sträucher

Die Arten der Gehölze sind der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu entnehmen.

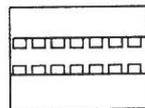


Erhaltung Einzelbaum

(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b. Abs.6 BauGB)

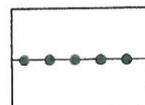
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Verlegung, Wartung und Unterhaltung der Regen- und Schmutzwasserleitung.

11. Sonstige Planzeichen

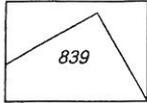


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

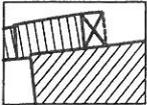
12. Sonstige Darstellungen



vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



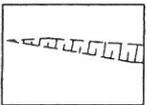
Flurgrenze



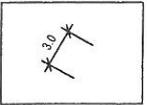
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



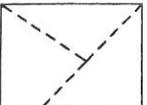
Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü.NHN.



vorhandene Böschung



Vermaßung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan



Vorschläge zur Grundstücksteilung

C. Hinweise

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 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

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.