

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 Beherbergungsgewerbe

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)

I 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.

Höhe der baulichen Anlagen

max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

1 Grundstücksbezogene Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage

| Grundstück<br>Nr. | max. zulässige<br>Firsthöhe | max. zulässige Anzahl<br>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 | 394,50 | 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)



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,

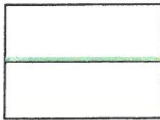
gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

### Einfriedungen

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

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



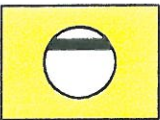
Öffentliche Parkfläche



private Verkehrsfläche

## 7. Flächen für Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Regenrückhaltebecken (RRB)

## 8. Grünflächen

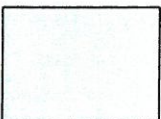
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche



PG-H Zweckbestimmung: Hausgärten

PG-A Zweckbestimmung: Ausgleichsgrün

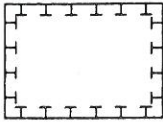


öffentliche Grünfläche

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 m<sup>2</sup> 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

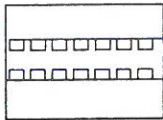
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a. Abs.6 BauGB)

Anpflanzung bodenständiger Sträucher

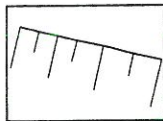
Die Arten der Gehölze sind der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu entnehmen.

## 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.

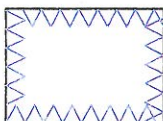


## 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

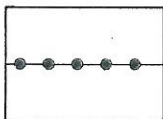
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Rückenstützen, ggf. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen etc. soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Nach Herrichtung der privaten Erschließungsstraße können sie in die Nutzungen der Wohnbaugrundstücke überführt und verändert werden, sofern die Sicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

## 12. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)

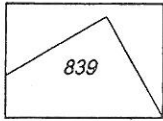


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



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

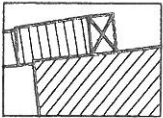
### 13. Sonstige Darstellungen



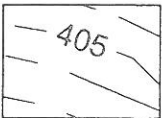
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



Flurgrenze



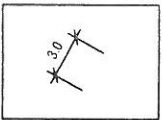
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



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.