

Städtebaulicher Entwurf

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-staedtebauer.de

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Einsichtnahme in den Bebauungsplan, Fachgutachten und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Fachbereich III, Hauptstr. 20, 51709 Marienheide eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die u.a. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen sind, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden und fand wie folgt statt:
Öffentliche Unterrichtung: vom bis
bekannt gemacht:

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang von bis ortsüblich bekannt gemacht worden und fand wie folgt statt:
Öffentliche Unterrichtung: vom bis
bekannt gemacht:

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ebenso wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB um Mitteilung von Kenntnissen über umweltrelevante Daten oder Informationen gebeten.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat am den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung und Umweltbericht, landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Protokoll der Artenschutzprüfung, Schallschutzgutachten, Bodengutachten sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschli. ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung vom bis ist öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" als Satzung beschlossen.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurde. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom bis öffentlich bekannt gemacht. Damit erlangte dieser Bebauungsplan am Rechtskraft.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Beachtliche Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtlicher Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marienheide,
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnungsverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 499).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – **BauO NRW 2018**) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (V. NRW. S. 1086).

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Hydrogeologische Gutachten" beigefügt.

Gemeinde Marienheide

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Entwurf Stand: 26.01.2023



M. 1 : 5 000
ÜBERSICHTSPLAN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- SO-WHG: SO-Sondergebiet die der Erholung dienen; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet -WHG-
- SO-CI: SO-Sonstige Sondergebiete; Zweckbestimmung: Cafe/Imbiss -CI-



2. Maß der baulichen Nutzung

- 67,5 m²: Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß
- SO-WHG: Bezugspunkt-Höhe in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- SO-WHG: Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- SO-WHG: Straßenverkehrsflächen
- SO-WHG: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungen
- SO-WHG: Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für die Abfallentsorgung

- SO-WHG: Flächen für die zentrale Abfallentsorgung

6. Anpflanzungsmaßnahmen

- SO-WHG: Anpflanzungsmaßnahme (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen)

7. Erhaltungsmaßnahme

- SO-WHG: Erhaltung Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen

- SO-WHG: Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten (GSt)
- SO-WHG: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gilt auch für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- SO-WHG: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- SO-WHG: Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Grundfläche

9. Sonstige nachrichtliche Eintragungen / Katasterzeichnung

- 24: Flurstücksnummer
- SO-WHG: Flurstücksgrenze
- SO-WHG: Geländehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

2. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten andererseits abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

3. Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz ohne bodenrechtlichen Bezug

V 1 Fallzeitenbeschränkung

Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, gerodet werden.

V 2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standard erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten wie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sondergebiete die der Erholung dienen; Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet -WHG-
Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig. Im Gesamtgebiet sind 11 Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.

1.2 SO Sonstige Sondergebiete; Zweckbestimmung (Cafe/Imbiss -CI-)
Zulässig ist ein Cafe und Imbiss mit zugeordneter Toilettenanlage (Nutzung auch durch Besucher der Talsperre bzw. der Öffentlichkeit).

1.3 Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Im SO-Gebiet -WHG- im Gebiet -WHG- beträgt die Grundfläche maximal 67,5 m² (Haustyp 1 + 2). Im SO-Gebiet -CI- beträgt die Grundfläche maximal 120 m².

2.2 Höhe baulicher Anlagen
In den SO-Gebieten -WHG- und -CI- darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen die folgenden Maße über den in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Bezugshöhe nicht überschreiten:
- Gebäudetyyp 1 = max. 6,00 m
- Gebäudetyyp 2 = max. 5,50 m
- Cafe/Imbiss = max. 7,00 m

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im SO-Gebiet -WHG- und im SO-Gebiet -CI- sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
a) Im SO-Gebiet -WHG- und im SO-Gebiet -CI- sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 20 m² Rauminhalt zulässig.
Im SO-Gebiet -WHG- ist je Gebäude nur eine Terrasse bzw. Freisitze bis zu 30 m² Grundfläche zulässig.
Im SO-Gebiet -CI- sind Terrassen bzw. Freisitze bis zu insgesamt 100 m² Grundfläche zulässig.
b) Stellplätze sind nur auf der hierfür separat festgesetzten Fläche -GSt- zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

5. Begründung der nicht überbaubaren Flächen / Gärten (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO-Gebiet -WHG- sind, soweit sie nicht für zulässige Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Sträuchern und Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten.

6. Begründung der Freiflächen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je Wochenendhausgebäude sind mind. zwei Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind aus der folgenden Liste zu wählen:
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildpappel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padalis), Wildbirne (Prunus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgeb. 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden. Obstbäume:
Äpfel: Bäumchensapfel, Bergische Schafsnase, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Leibel, Luxemburger Renette (Alte Lux.), Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel, Zuccalmaglio Renette
Birnen: Gellers Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneau.
Zwetschen, Mirabellen, Reneklöden: Bühlter Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy
Südkirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Helfelinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Pflanzgröße (mind.): Bäume 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv. 16-18 cm StU. Obstbäume: Hochstämme, 2xv. 8-10 cm StU
Pflanzabstand: Baumpflanzung einzeln, Mindestabstand 10 m zueinander und zu anderen Bäumen, 2xv. 8-10 cm StU
Obstbäume: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlagen und Sorte trennen.
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen
Bäume 2. Ordnung: Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).
Obstbäume: Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt vom 1. – 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre.
Die Bäume sind mit einem Dreieck (bis unter Kronenansatz) bis zur Standfestigkeit zu sichern.
Die übrige Fläche wird mit der Regio-Saatgutmischung Grundmischung, Ursprungsbereich 7 „Rheinisches Bergland“ gesät. Die empfohlene Saatstärke beträgt 3-5 g/m². Alternativ wird die Saatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern (FLL RSM 7.1.2) eingesät. Die empfohlene Saatstärke beträgt 10-15 g/m².

7. Heckenpflanzung
a) Entlang der öffentlichen Straße im Südwesten ist eine ca. 1,50 m breite Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen wie z.B. Feldahorn (Acer campestre), Gew. Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Weißdorn (Crataegus monogyna) anzulegen. Pflanzgröße: 2 x v., o.B., 125-150 cm. Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden. Pflanzabstand: 2 Stk./l/m (Feldahorn, Weißdorn), 3 Stk./l/m (Liguster, Hainbuche)
b) Entlang der östlichen Plangebietsgrenze und um den Abfallplatz ist eine Landschaftshecke aus heimischen Wildgehölzen anzupflanzen. Um den Abfallplatz ergibt sich eine ca. 5 m breite Pflanzfläche. Am Waldrand im Osten werden gemessen als Vorhabengrenze auf einer Breite von ca. 15 m Sträucher gepflanzt. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:
Bäume 2. Ordnung: Holzbirne (Pyrus pyrastrer), Holzapfel (Malus sylvestris)
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra)
Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Anteil ca. 10%.
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern, Anteil ca. 90%.
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.
Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband;
entlang des östlichen Waldrandes sind die in den Geltungsbereich hineingehenden Kronen der angrenzenden Bäume nicht zu unterpflanzen, sondern angrenzend mit der Heckenpflanzung zu ergänzen
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).
c) Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind so anzulegen, dass ein Hineinwachsen in den Straßenraum unzulässig ist. Ferner muss diese Hecke auch einen Durchlaufschnitt erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Baukörpergestaltung:
Für die jeweiligen Haustypen sind folgende Gestaltungsfestsetzungen einzuhalten:
Haustyp 1:
Fassadenmaterial - Putz
Fassadenfarbe - weiß, leicht grau abgetönt (signalweiß RAL 9003, papyrusweiß RAL 9018, Telegrau 4 RAL 7047), einzelne Fassadenelemente in Naturstein-Verkleinerung, Bergische Grauwacke
Fenster- und Haustürfarbe - Kunststoff, Farbe Fenstergrau RAL 7040
Haustyp 2:
Fassadenmaterial und -farbe - Holzverschalung naturfarbig lasiert, Fenster- und Haustürfarbe - Holz naturfarbig

2. Dachformen und Dachneigung
Für die Wochenendhäuser sind nur Satteldächer, Pultdächer und/oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Terrassenüberdachungen sind als Flachdächer zu errichten.

3. Flachdachbegrünung
Alle Dächer mit einer Dachneigung vom 0° bis zu 10° sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Mischungen zu verwenden. Von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inklusive solartechnische Anlagen).

4. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, Metall- oder Holzläuzen mit schlichter, senkrechter Gliederung oder Gitterstruktur zulässig. Die Höhe einer baulichen Einfriedung darf maximal 1,00 m betragen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Unzulässig sind Drahtgeflechtzäune, Zäune mit Planen (z.B. Kunststoffplanen etc.) sowie Einfriedigungen aus Beton-Elementen. Nadelgehölze und Exoten dürfen nicht zur Grundstückeinfriedigung verwendet werden.

5. Gestaltung von Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen
Die privaten Erschließungswege und Zuwegungen, die Gemeinschaftsstellplätze und sonstige befestigte untergeordnete Nebenanlagen sind mit Schotterrasen herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die private Stellplatzerschließung. Ausnahmeweise dürfen Böden von überdachten Freisitzen versiegelt werden. Um die ökologische Funktion des Schotterterrassens zu gewährleisten, ist der Aufbau gem. FLL -Richtlinien für begrünbare Flächenbefestigungen (2018) mit einer entsprechenden Vegetationstragschicht und Ansaat durchzuführen.

6. Gestaltung der Freiflächen
Die nicht überbauten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdrichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

C. Energiestandard
Bei der Errichtung von Gebäuden ist mindestens der Energiestandard für Wohngebäude einzuhalten.