

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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) geändert worden ist

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW.S.272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)
Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht
(Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, 481)

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO).

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

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO;
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird;
- ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

FH 309,00

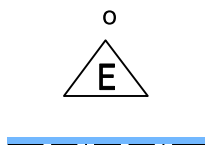
max. zulässige Firsthöhe in Meter über NN

OKEG =
300,00

max. zulässige Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden in Meter über NN.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

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 und / oder Blockbohlen 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 1m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

Dachgestaltung

SD / WD

Zulässig sind Sattel-, Walmdächer und deren Misch- und Unterformen.

Dachneigung

20° - 45°

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) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben zulässig.

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

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien, Satellitenschüsseln sowie weitere Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Gauben

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

Abstände von Gauben zu Gebäudeteilen und von Gaube zu Gaube
sind wie folgt einzuhalten:

- vom Ortgang von Graten und Kehlen mindestens 1,25 m
- vom First (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadenverlängerung und Unterkante Dachhaut) mindestens 0,50 m
- von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m

Außenmaß einer Gaube

Das Außenmaß einer Gaube (Länge), an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

Einzellängen von Gauben

Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Abstand zur privaten Verkehrsfläche von mindestens 50 cm einhalten.

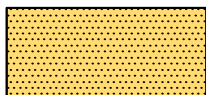
Zur privaten Verkehrsfläche sind Mauern von über 1,30 m Höhe und die Verwendung von Pflanzsteinen nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

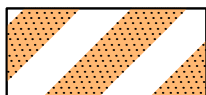
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



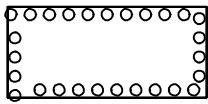
Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Hier: Private Erschließungsstraße

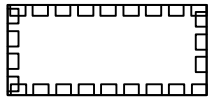
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Nach Geländeherrichtung sind auf den Flächen für Pflanzbindungen bodenständige Sträucher heimischer Herkunft zu pflanzen.

Die Arten können der Gehölzliste "Landschaftspläne im Oberbergischen Kreis" sowie den Landschaftsplänen direkt entnommen werden. Es sind Arten wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Holunder etc. zu verwenden.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Verlegung, Wartung und Unterhaltung der privaten Mischwasserleitung.

9. 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.

11. Sonstige Darstellungen



vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



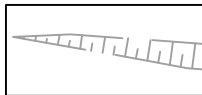
Flurgrenze



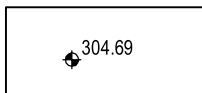
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



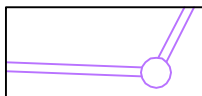
Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü.N.N.



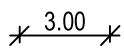
vorhandene Böschung



Planungshöhen in m ü.N.N.



Verlauf geplanter Mischwasserleitung



Vermaßung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan