

## Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**  
**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**  
**1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

WA

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

**1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu der Tiefe der von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet hinteren Baugrenze und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Bei Grundstücken mit einer mindestens zweiseitigen Erschließung gilt dies nur an der Seite mit dem geringeren Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen zulässig.

Vorder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

**1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)**

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**FFB EG** Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone festgesetzt in Metern (m) über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (FFB EG) des Gebäudes und als Firsthöhe.

**FH** Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie der Dachflächen.

Bezugshöhe ist die Oberkante Straßenbelag gemessen mittig vor dem Gebäude und 50 cm hinter der Straßenbegrenzung (Kantstein).

**2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

0,4 Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird als Obergrenze festgeschrieben.

**2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**2 WE** Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten (WE) festgeschrieben.

## 2.4 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Firstlinien parallel zu den Längsseiten des Hauptgebäudes auszurichten (Traufständigkeit).

## 2.5 Vollgeschoss (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

I Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind nicht zulässig.

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

## Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,50 m zulässig.

## 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrliche Mischfläche

 Fuß- und Radweg

## 5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Hauszuführungen und andere Ortsanschlusskabeln auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

## 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

=== Die gemäß Planeinschrieb gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.

Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

## 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

## 8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche für Wald

 Fläche für die Landwirtschaft

## 9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

### 9.1 Vermeidung von Eingriffen

#### Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten zwei Solitärbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### 9.2 Minderung von Eingriffen

#### Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

#### Grundstücksgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in dem Baugebiet WA sind gärtnerisch zu gestalten.

#### Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

## **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

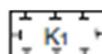
Ö Vm

Die gesondert gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind dicht mit kleinwüchsigen oder bodendeckenden Sträuchern der nachstehenden Pflanzliste und in den dort angegebenen Qualitäten zu bepflanzen. Zusätzlich sind 18 Straßenbaumhochstämme der unten angegebenen Arten und Pflanzqualitäten in den Grünflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Straßenbäume gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen auf diesen vorgenannten Flächen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Wuchshöhe von 0,80 m nicht überschreiten; hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 1,50 m sind zulässig.

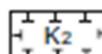
### **9.3 Kompensation von Eingriffen**

#### **Kompensationsmaßnahme K<sub>1</sub> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennziffer K<sub>1</sub> sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags Obstwiesen unter Verwendung der Arten und Qualitäten der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand (zwei Solitäräume) ist hierin einzubeziehen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

#### **Kompensationsmaßnahme K<sub>2</sub> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennziffer K<sub>2</sub> ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine dichte landschaftsgerechte Strauchhecke unter Verwendung der Arten und Qualitäten der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

### **10 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

#### **10.1 Dachgestaltung**

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

#### **10.2 Dachneigung**

35°- 48° Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf maximal 48° betragen. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig.

#### **10.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

#### **10.4 Grundstücksgestaltung**

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

#### **10.5 Trennwände**

Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude als Hecken, in Holz oder dem Material der Hausfassade auszuführen.

#### **10.6 Grundstückseinfriedungen**

Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraums haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

## 10.7 Bodenauftrag - Bodenabtrag

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abtragungen und Aufträge von Boden für Böschungen unter Beachtung von Ziffer 9.2 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböschet werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

## 11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 12 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

## 13 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

### Sträucher (zu K2)

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘)  
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hartriegel (*Cornus alba*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

**Pflanzqualität:** Str., 2-3 x v, 60-100 cm h  
(bei Kleinsträuchern den Arten entsprechend niedriger)

**Pflanzabstand:** je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch

### Straßenbäume (zu 9.2)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildkirsche (*Prunus avium*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)

**Pflanzqualität:** Hei., 2-3 x v, 150-175 cm h, oder vergleichbar (*Acer campestre* und *Carpinus*: lHei.)

**Pflanzabstand:** alle laufende 10 m ein Baum

### Kleinsträucher und Bodendecker (zu 9.2)

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Erika (*Erica carnea* l. S.)

**Pflanzqualität:** mind. 1 x v, mit Topfballen o. im Container

### Obstbäume (zu K1)

alle Hochstamm-Obstsorten aus dem Anhang 6.2 des Landschaftsplanes Nr. 6 Wipperfürth / Oberbergischer Kreis, u. a.:

Bäumchensapfel	Baumanns Renette
Boskoop (Schöner/Roter)	Geheimrat Dr. Oldenburg
Graue Französische Renette (Rabau)	und Graue Herbstrenette
Kaiser Wilhelm	Jakob Lebel
Ontario	Krügers Dickstiel
Rheinischer Krummstiel	Riesenboiken
Roter Bellefleur	Rheinische Schaftsnase
Winterrambur	Schöner a. Nordhausen
Clapps Liebling	Zuccalmagios Renette
Gellerts Butterbime	Doppelte Philipps
Gute Luise	Gute Graue
Köstliche von Chameux	Neue Poiteau
Büttners Rote Knorpel	Pastorenbirne
Dönissens Gelbe Knorpel	Große Prinzessin
Schneider Späte Knorpel	Hedelfinger Riesen
Schattenmorelle	Regina
Hauszweitsche	Bühler Frühzweitsche
Viktoriaapfume	Ontariopflume
Graf Althanns Renekode	The Czar
Große Grüne Renekode	Nancymirabelle

**Pflanzqualität:** Hochstamm, StU 8-10

**Pflanzabstand:** je 90 m<sup>2</sup> ein Baum

Feld-Rose (*Rosa arvensis*)  
Färber-Ginster (*Genista tinctoria* [‘Plena’])  
Bodendecker-Rosen (var. l. S.)

**Pflanzabstand:** ca. 1,5 x 1,5 m, i. V.