A. PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
Ausnahmsweise kann das Untergeschoss zusätzlich auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, wenn die Ausführung als Vollgeschoss durch die Hanglage bedingt ist.

0,4 — GRZ (Grundflächenzahl) - §§ 17 u. 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der 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, bis zu 50 % überschritten werden.

0,4 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

TH max. 4,0 / 6,0 m — maximale Traufhöhe der Gebäude - § 16 BauNVO
Traufhöhe talseitig max. 6,0 m und bergseitig max. 4,0 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände zulässig.
Ausnahmsweise ist die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe auf 8,0 m zulässig, wenn diese durch die Hanglage bedingt ist und die bergseitige Traufhöhe von 4,0 m eingehalten wird.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — offene Bauweise - § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

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

überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind allgemein zulässig

4. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (1) und (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 7. (vereinf.) Änderung - § 9 Abs. 7 BauGB

GFL — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

mögliche Parzellierung der Baugrundstücke

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

SD 25°- 38° — Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°
(weitere Festsetzungen siehe Text "Örtliche Bauvorschriften")

Hauptfirstrichtung / Längsachse der Gebäude - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 86 BauO NRW

§ 1 Geltungsbereich und Gegenstand
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 7. (vereinf.) Änderung.

§ 2 Dächer

2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig, die ausnahmsweise um 3° überschritten werden darf. Satteldächer mit Krüppelwalm können ausnahmsweise zugelassen werden.
Ausnahmsweise sind Anbauten an zweigeschossige Gebäuden bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach zulässig.

2.2 Untergeordnete Anbauten sind mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

2.3 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig.
Sie müssen sich farblich in den Farbfächern (RAL-Farbkarte 840 HR) der RAL-Farbtöne einordnen:
- Grauton mindestens RAL 7012 oder dunkler
- Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler

Flachdächer sind von dieser Vorschrift freigestellt.
Solarzellen zur thermischen und/oder photovoltaischen Energiegewinnung sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig.

2.4 Dachaufbauten sind unzulässig. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von ≥ 30° Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Dabei darf deren Ansichtsbreite nur max. 1/3 der Firstlänge des Daches betragen.

§ 3 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung siehe besondere Anlage

