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. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

(4) Unzulässig sind
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO

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.

0,8 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

GH max 390 müNN — maximale Gebäudehöhe in m über NN - § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — offene Bauweise - nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig - § 22 BauNVO
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten,
je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig
- § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (1) BauNVO

nichtüberbaubare 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 - § 23 (5) BauNVO

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

4. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

private Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Erhalt von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 15 u. 25 b) BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (3 Kastanien)
Die Errichtung von baulichen Anlagen im Kronentraufbereich ist unzulässig. - § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) und (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- § 9 (7) BauGB

L — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

B. Sonstige Darstellungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- § 16 (5) BauNVO

geplante Parzellierung der Baugrundstücke

25 — vorhandene Gebäude

325 / 324 — Flurstücksgrenzen u. -nummern

Böschungsfläche Straßenplanung

C. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1. Gebäudeausrichtung
Die Längsachse der Hauptgebäude ist für die Nutzung der Dachflächen für Sonnenenergie in Ost-West-Richtung auszurichten. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Achse bis zu einem Maß von 20° allgemein zulässig. Ausnahmsweise können aus topographischen Gründen Abweichungen bis zu einem Maß von 30° zugelassen werden.

2. Dächer
Für die sinnvolle Nutzung der Sonnenergie muss die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude mind. 30° betragen.

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

geneigte Dächer 30° - 45° — geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Rothenberger Gärten".

§ 2 Dächer

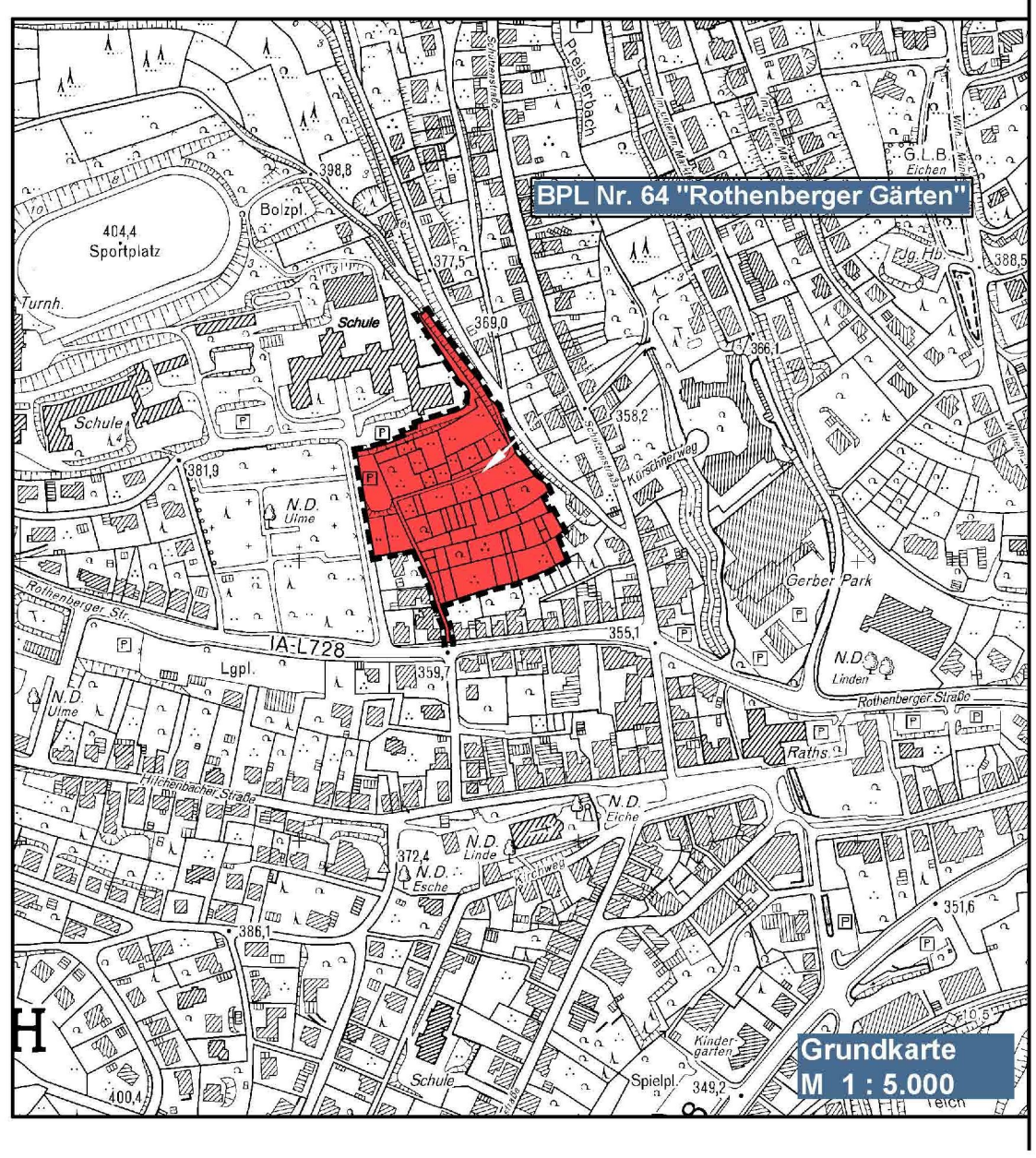
2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

2.2 Untergeordnete Anbauten sind allgemein mit anderer Dachform, Dachfarbe und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen. Gründächer sind auf untergeordneten Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen allgemein zulässig.

2.3 Bei geneigten Dächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen, sowie Natur- oder Kunstschiefer zu verwenden. Verschiedene Dachfarben an einem Objekt sind nicht zulässig.
Die Dacheindeckung muß sich farblich in den Farbfächern (RAL-Farbkarte 840 HR) der folgenden RAL - Farbtöne einordnen:
- rot bis rotbraun RAL 3000 - 3011 oder dunkler
- schwarz bis grau-anthrazit RAL 7008 - 7046 oder dunkler
- braun RAL 8002 - 8025 oder dunkler
Solaranlagen zur thermischen und/oder photovoltaischen Energiegewinnung sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig.

§ 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

E. Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

Durch die aufgrund der Planinhalte möglichen Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.
Daher ist vor allen Baumaßnahmen zu überprüfen, ob durch die Arbeiten Tiere der o.a. Arten betroffen sind. Eine Fortführung der Arbeiten ist erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch die Bautätigkeiten keine zum Übernachten, zum Überwintern oder zur Brutpflege Schutz suchenden Vögel, Kleinsäuger (z.B. Haselmaus) oder Fledermäuse zu Schaden kommen.
Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zu finden oder bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Im Übrigen wird auf die Artenschutzprüfung hingewiesen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt ist eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.