PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

zulässig sind:

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

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 — **Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

TH 4,50m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, gemessen von der Schnittlinie der Oberkante des gewachsenen Geländes mit dem aufgehenden Mauerwerk bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand an der zum Straßenraum hin orientierten Traufseite des Gebäudes mit der Dachhaut; bei Staffelgeschossen bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die mittlere Wandhöhe maßgebend.
Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück in Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gilt die Bezugspunktregelung sinngemäß für den Rand der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche.

FH 9,50m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, gemessen von der Schnittlinie der Oberkante des gewachsenen Geländes mit dem aufgehenden Mauerwerk bis zum Dachfirst. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die mittlere Wandhöhe maßgebend.
Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück in Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gilt die Bezugspunktregelung sinngemäß für den Rand der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — **offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**

E/D — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

WA / 2 Wo — Jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte darf maximal 2 Wohnungen enthalten.

5. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsgrün

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Auf den nicht überbaubaren privaten Flächen sind je Baugrundstück zwei hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten oder zwei sonstige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Alternativ können auch 50 m² der nicht überbaubaren privaten Flächen eines Baugrundstücks mit heimischen Sträuchern in Form einer Hecke oder Gehölzgruppe bepflanzt werden.
Die zu pflanzenden Arten sind den folgenden Listen zu entnehmen:

Hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten:

Apfelsorten

Boikenapfel
Freudenberger Nützerling
Freudenberger Schloßrenette
Graue Herbstrenette
Rote Sternrenette
Gravensteiner
Großer Rheinischer Bohnapfel
Ontario
James Grieve
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Kaiser Wilhelm
Ingrid Marie
Cox Orangenrenette
Jakob Lebel
Prinzenapfel
Berlepsch
Roter Boskoop
Klarapfel
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen

Birnensorten

Boscs Flaschenbirne
Köstliche von Charneu
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Madame Verte'
Pastorenbirne
Gute Graue
Wilde Eierbirne

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge, Typ „Zum Felde"
„Zimmers" Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Graf Althans Reneclaude
Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Prinzessin-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Ludwigs Frühe Herzkirsche

Hochstämmige Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Einheimische Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

6. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sowie sonstige örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 86 BauO NRW

⟷ — ÖBV 1
Hauptfirstrichtung / Längsachse der Gebäude
Die Längsachse der Gebäude 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 Grad allgemein zulässig. Ausnahmsweise können aus topografischen Gründen Abweichungen bis zu einem Maß von 30 Grad zugelassen werden.

SD / PD — ÖBV 2
Satteldach / Pultdach
Pultdächer müssen eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche aufweisen. Als Zwischenform zwischen Satteldach und Pultdach sind auch Dächer mit zwei gegenläufigen, versetzten Pultdachflächen allgemein zulässig.
Hauptgebäude sind so zu errichten, dass sie über eine mind. 30 m² große und nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen.

30 - 45° — ÖBV 3
Dachneigung
Für die sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie muss die Neigung der Dachflächen mind. 30 Grad betragen.

ÖBV 4
Die voranstehenden Regelungen für den Einsatz erneuerbarer Energien gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude.

ÖBV 5
Material und Farbe der Dacheindeckung
Die Dachflächen werden in Naturschiefer, in Ziegel- bzw. Betondachsteinen oder als begrünte Dächer festgesetzt. Bei der Ausführung in Ziegel- bzw. Betondachsteinen sind engobierte Oberflächen zulässig. Hochglänzende Glasuren sind nicht zugelassen.
Zulässig sind nur die folgenden Farbspektren:

rot - rotbraun der Farbtöne RAL 3000 - 3011 und

schwarz - grau-anthrazit der Farbtöne RAL 7000 - 7046 und

braun der Farbtöne RAL 8002 - 8028

Solarzellen zur thermischen und photovoltaischen Energiegewinnung sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig.

ÖBV 6
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ordnungwidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, wer im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer 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 Bau O NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Sonstige Planzeichen

G-F-L — Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Begünstigte: (A) = Unmittelbar angrenzende Anlieger
(B) = Versorgungsunternehmen

8. Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
hier: Wasserschutzgebiet Breitenbachtalsperre, Trinkwasserschutzzone III
Genehmigungspflichten und Verbote regelt die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Breitenbachtalsperre und Nebentäler des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 25.06.1992 (Abl. Reg. Abg. 1992, S. 249) in § 3. (Siehe Planbegründung Pkt. 2.6, Seite 6 "-Wasserschutzgebiet")

9. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

345,67 — Geländehöhenpunkt über NN

Böschung

480 — Flurstücknummer

PRÄAMBEL

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung,
§§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung,
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung
und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung1990 – PlanzVO 90) in der zur Zeit geltenden Fassung,
sowie § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN

