A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB in Verbindung mit
§ 86 BauO NW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 " Auf dem Schüttelberg ".

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und Straßenbegrenzungslinien erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen.

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO
- Wohngebäude 1

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen.

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO können ausnahmsweise zugelassen werden:
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungswesen.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauN VO

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen.
Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauN VO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimissionsschutzgesetzes. (BImSchG).
Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung, Änderung, Modernisierung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur zulässig, wenn durch entsprechende Grundrißorganistion sichergestellt wird, daß die notwendigen Fenster der Wohnräume nicht auf der dem Freibad zugewendeten Seite (Süd-Ost Ansicht) errichtet werden.
Übereckbelichtungen von Wohnräumen mit nicht notwendigen Fenstern sowie feststehende Fenster als nicht notwendige Fenster mit Ausrichtung zum Freibad sind nur zulässig, wenn sie ein Schalldämmaß von 35 dB(A) aufweisen.
Auf der dem Freibad zugewendeten Seite sind öffenbare Fenster zu reinen Schlafräumen allgemein zulässig.

Textliche Festsetzung für **WA/WR** Gebiet.

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung, als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu pflanzen (Gehölzauswahl siehe Erläuterungstext). Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
Ausnahmsweise kann das Untergeschoss zusätzlich auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, wenn die Ausführung als Vollgeschoss durch die Hanglage bedingt ist.

o offene Bauweise nur Einzelhäuser mit max 5 Wohneinheiten zulässig

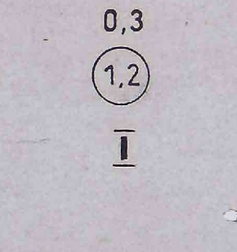
E **offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus max 2 Wohneinheiten.**

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Pro Einzelhaus sind max 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaus 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit.

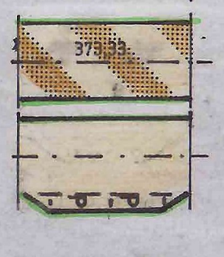
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Pro Einzelhaus sind max 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaus max 4 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte 2 Woheinheiten.

TH **Traufhöhe, gemessen ab natürlichem Gelände. Außer in dem Bereich, wo festgesetzt ist Zahl der Vollgeschosse zwingend (II) THmax 8,50/6,50 m darf die talseitige Traufhöhe um 1,00 m überschritten werden, wenn dies durch die Hanglage bedingt ist und die festgesetzte bergseitige Traufhöhe eingehalten wird.**

z.Bsp. THmax 6,50/3,50 m Traufhöhe talseitig max 6,5o m und bergseitig 3,50 m gemessen ab Oberkante natürliches Gelände zulässig.



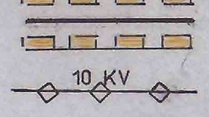
Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fahrbahn mit Höhenangaben in " m " über NN
Gehweg
Böschung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
gemischte Verkehrsfläche (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr)
mit Höhenangaben in " m " über NN

Parkplätze in Längsaufstellung

Für alle zeichnerisch nicht dargestellten Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Führung dieser Leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.
Die Führung von Versorgungsleitungen wie Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen ist nur unterirdisch zulässig.



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10 KV Versorgungsanlage EW Siegerland (unterirdisch)

Hauptabwasserleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1.Nr. 25 BauGB.
Die Bepflanzungen sind im Einzelnen im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage zur Begründung) aufgeführt.

Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

C. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Abs.4BauO NW

nur symetrische Satteldächer sind zulässig.
Satteldachmit Krüppelwalm kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Eingeschossige Anbauten sind ausnahmsweise mit Flachdach zulässig.
Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zulässig.
Flachdächer und Solarzellen sind nicht an diese Vorschrift gebunden.

Hauptfirstrichtung zwingend

SD z.Bsp. 35°-40° zulässige Dachneigung

1) Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.
Ansonsten nur liegende Dachfenster.

2) Dachgauben durfen in der Länge nur bis zu 1/2 der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.
Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1)	Putzfassaden	grau-weiß	RAL 9002 und heller
2)	Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8001 und dunkler
3)	Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4)	Holzvertäfelung in Naturtönen		RAL 1024 und dunkler

D. Sonstige Darstellungen

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer

Böschung

E. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Bemerkung

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan Ist - und Soll - Zustand mit der Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung nach dem Muster des Kreises Siegen - - Wittgenstein (vereinfachtes Verfahren einer Ausgleichsermittlung) vom 2. Mai 1994 beigefügt.

Profilskizze


Übersichtsplan
Ferndorfbach
Kindergarten
Stulk