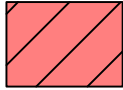


Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gemäß § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

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

- o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



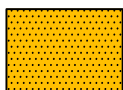
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fußweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

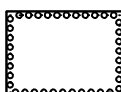


öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Abschirmungspflanzung
Pflanzung von bodenständigen Gehölzen. Artenliste siehe 6.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB))



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Pflanzung von bodenständigen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste

Heister

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus communis	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Acker-Rose
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubinosa	- Wein-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: Heister: 150 bis 200 cm
Sträucher 60 bis 100 cm

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Verminderungsmaßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades
(gemäß § 1a Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und sonstige zulässige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und überdachten Stellplatzflächen, sind so auszubilden, dass Niederschlagswasser schadlos auf der jeweiligen Fläche oder breitflächig in angrenzende Bereiche versickert werden kann.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Putz in folgenden Farben: weiß, weiß-grau, hellgelb, gelbbeige, Klinkermauerwerk in Weiß.

Für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile sind bis zu 30% der gesamten Fassadenfläche zusätzlich folgende Materialien zulässig:

Metall, Holz (gegen Vergrauung geschützt), Kunststein, Naturstein, farbiger Wandputz, Sichtbeton, Glas.

Dachformen, Dachneigungen

Bei den Hauptdächern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Materialien zulässig.

Dachziegel oder Dachstein in den Farben grau bis anthrazit / schwarz, Zinkblech.

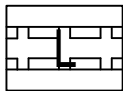
Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachflächenanteile folgende Materialien zulässig:
begrünte Dächer

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zu 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

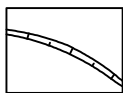
8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücks zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Eigentümers, die Hausanschlussleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Aufschüttungen und Abgrabungen etc., soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Nach Herrichtung der Erschließungsstraße können sie in die Nutzungen der Wohnbaugrundstücke überführt und verändert werden, sofern die Sicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

WA	
I	0,4
0	2 Wo
30-45°	SD

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Bauweise	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Dachneigung	Dachgestaltung
nur Einzelhäuser	

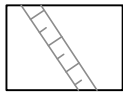
9. Sonstige Darstellungen



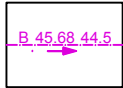
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



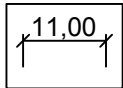
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



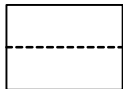
vorhandene Böschung



vorhandener Mischwasserkanal



Vermaßung



Vorschläge zur Grundstücksteilung

10. Hinweise

Belange des Bodenschutzes

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte eine Überschreitung der Vorsorgewerte im Oberboden prognostiziert wird. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes leitet sich hieraus die dringende Empfehlung ab, den Oberboden im Gebiet zu belassen, um einer möglichen Belastung von bisher unbelasteten Böden an anderer Stelle entgegenzuwirken (§ 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung).

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutz und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/92030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplan Nr. 4 Nümbrecht-Waldbröl.