

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Höhenlage und Geschosszahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschosszahl ist auf den Erdgeschossfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Bei Gebäuden bergseits der öffentlichen Verkehrsfläche kann der Erdgeschossfußboden i.M. bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

### 3. Garagen, PKW-Stellplätze sowie Carports sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, gesehen von der zur Erschließung dienenden öffentlichen Strasse nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht für sog. „Eckgrundstücke“.

### 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Anpflanzungen entsprechend den nachfolgend genannten Bindungen, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

#### 4.1 An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein Baum der folgenden Art als Hochstammsorte anzupflanzen.

Pflanzenauswahl – ( Einzelbaupflanzungen im Straßenbereich)

Kugelhorn	(Acer platanoides "Globosum")
Spitzhorn	(Acer platanoides „Columnare“)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Wildkirsche	(Prunus avium)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x versch.  
Stammumfang 12-14 cm

#### 4.2 In dem festgesetzten WR - Baugebiet sind die Flachdachflächen von Garagen und Carports sowie aller Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vollflächig zu begrünen.

5. **Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB**  
(Festsetzung ü.d. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 BauO NW)  
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.
- 5.1 **Dachgestaltung**
- 5.1.1 **Dachüberstände** dürfen bei geneigten Dachflächen an den Ortgängen und an der Traufe max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer sind unzulässig.
- 5.1.2 **Dachaufbauten und Dachausschnitte**  
sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf.  
Von den Ortgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.  
Bei Doppel-/Reihenhäusern gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.
- 5.1.3 **Dachdeckung**  
Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue (anthrazit) bis schwarze Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoff.  
Zugelassen sind Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen als integrierte Bestandteile der Dachflächen. Materialien mit spiegelnder / glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.  
Für die Dachdeckung von Garagen, Carports sowie aller Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist die Festsetzung Pos. 8.2 zu beachten.
- 5.1.4 **Dachform**  
Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.  
Krüppelwalmdächer sind auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe nicht zulässig.  
Auf Garagen, Carports sowie allen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind entsprechend Pos. 4.2 auszuführen.
- 5.2 **Fassadengestaltung**  
Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten. Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Material und Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschossfassade zu gestalten.  
Untergeordnete Teile der Fassade sowie bis zu 25 % einer Fassadenfläche können farblich anders gestaltet werden.  
Materialien mit spiegelnder / glänzender Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe sind nicht zulässig.
- 5.3 **Antennenanlagen**  
Außerhalb von Gebäuden sind Antennen und Parabolspiegel so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.
- 5.4 **Stellplätze für Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter**  
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.
- 5.5 **Einfriedungen**  
Im Bereich von Kurven und Grundstückszufahrten sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse gestalten.

- 5.6 Bauwischgaragen / -Carports  
Benachbarte Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten ( Dachform / Materialien) und in der Höhe aufeinander abzustimmen.
- 5.7 Böschungen  
Böschungen von über 1,20 m Höhe sind terrassiert mit mindestens 0,60 m breite Bermen auszuführen. Gartenstützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind in bepflanzbaren Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen.
6. **Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB und Hinweise**
- 6.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 46 Landesforstgesetz:  
"Für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, ist eine Genehmigung gemäß § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz von seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich."
- 6.2 Hinweis  
Das Bergamt Siegen weist auf das mögliche Vorhandensein alter oberflächennaher Grubenbaue hin.

\* \* \*