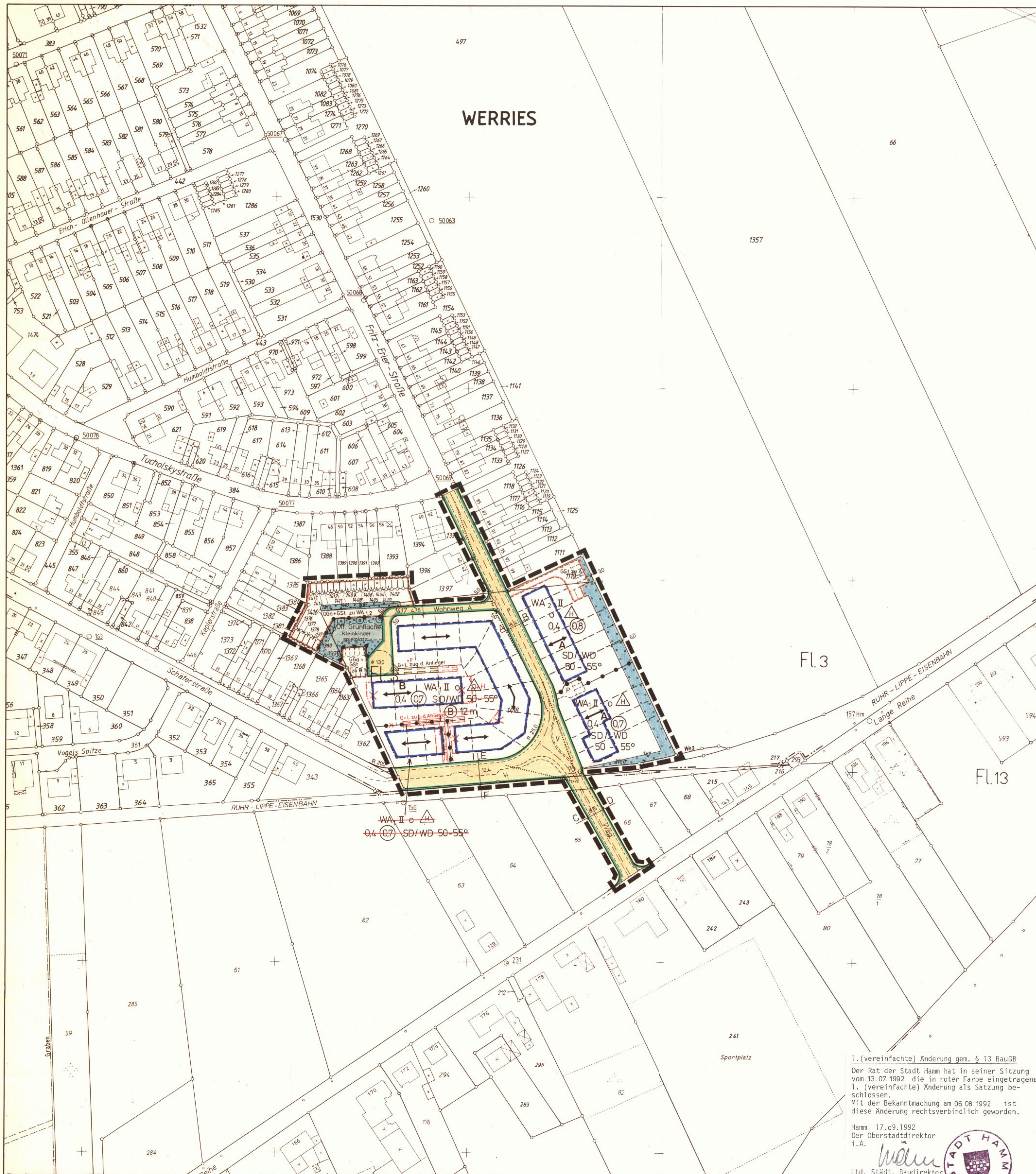




Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Nr. 1 In den $W_{1,2}$ -Gebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB die nach § 4 (3) Nr. 1 - 3 ausgenommenen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Mindestbreite der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Nr. 2 Die festgesetzte Grundstücksmindestbreite von 12 m in den $W_{1,2}$ -Gebieten ist als Teil der Baugrundstücke festzusetzen. Die festgesetzte Baugrundstückbreite ist in der Baugrubenbreite zu berücksichtigen.

Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Nr. 3 In den $W_{1,2}$ -Gebieten sind gemäß § 12 (6) BauGB Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandflächen und nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen (GSt/StG) zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Nr. 4 Die Sichtkürzungsflächen sind von Sichtkürzungen über 0,60 m Höhe freizuhalten (..... Sichtkürze).

Nr. 5 Im Bereich der Vorderanlage des Wohnhauses dürfen die Einfriedungen nicht höher als 1,50 m an die Vorderkante heranrücken. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,30 m sind zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Nr. 6.1 Der festgesetzte Pflanzstreifen in der öffentlichen Grünfläche/Kinderspielfläche ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Nr. 6.2 Die bestehende Hecke innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage (GSt/StG) ist zu erhalten.

Nr. 6.3 Der mind. 5,00 m breite Pflanzstreifen im $W_{1,2}$ -Gebiet, als Abgrenzung der Baugrubenfläche zur freien Landschaft, ist mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung (Strauchgeißel) heimischer und standortgerechter Laubbäume zu bepflanzen.

Nr. 6.4 Der ca. 4,00 m breite Pflanzstreifen im $W_{1,2}$ -Gebiet (Vordergegend) der Schieferstraße, als Abgrenzung zur Bahnhofs- und Standortgerechter Laubbäume sowie mit Bäumen von 16 - 18 cm Stammumfang (Birken) im Abstand von ca. 12,00 m zu bepflanzen.

Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Nr. 7 Zum Schutz vor Lärmbelastungen, bedingt durch den Tagetrieb auf der Bahnlinie der Ruhr-Lippe-Eisenbahn (RL-E), sind bei den Vorhaben in den $W_{1,2}$ -Gebieten in den zur Bahnlinie RL-E und der Fritz-Erler-Straße zugewandten Gebäudeteilen die zur dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten mit Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 1, gemäß Ergänzungsbestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz in Gebäuden) sowie der VDI-Richtlinien 2719 (Schallschutz von Fenstern) zu versehen. Bei Orientierung von Schlafzimmern zu den v.a. v.g. lärmintensiven Gebäudeteilen sind die Fensterkonstruktionen zusätzlich mit schalltechnischen Schallschirmen zu versehen.

Höhe der Gebäude gemäß § 9 (2) BauGB
Nr. 8 In den $W_{1,2}$ -Gebieten darf die Endgeschosshöhe max. 0,30 m über der Oberfläche der fertigen Erschließungsstraße liegen. *WA

Nr. 9 In den $W_{1,2}$ -Gebieten darf die Traufhöhe nur max. 4,50 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. *WA

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (1), (4) und (5) BauGB

Gebäudehöhen
Nr. 1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.

Dächer/Dachneigungen
Nr. 2 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind in Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Nr. 3 Die in den $W_{1,2}$ -Gebieten zulässigen Wal- und Satteldächer dürfen nur mit dunkelbraunen Dachziegeln gedeckt werden.

Nr. 4 Dachaufbauten (Giebel, Zwerchhäuser) sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten, dürfen jedoch 1/3 der Länge der unter dem zugehörigen Dach oder Dachteil liegenden Wände nicht überschreiten.

Nr. 5 Dachflächenfenster dürfen eine Fläche bis 1 m² in den $W_{1,2}$ -Gebieten (Straßenanteile) sowie 1/3 der Länge der unter dem zugehörigen Dach oder Dachteil liegenden Wände nicht überschreiten.

Nr. 6 Antennen sind innerhalb des Dachraumes unterzubringen, nur wenn dies nicht möglich ist, sind sie an der Straße abgewandt auf der Fassade zu befestigen. Die Zuleitungen sind nicht über Dach und Fassade zu führen.

Fassaden (Front- und Seitenflächen)
Nr. 7.1 Die Fassaden sind einheitlich in Putz auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich des verwendeten Putzmaterials und des Farbtonstiches einheitlich zu gestalten.

Nr. 7.2 Die farbliche Gestaltung der Fassadenputzflächen und der Fassadenklebungs- und Klebungsflächen (Giebel, Zwerchhäuser, Lisenen etc.) ist jeweils für Doppelhäuser und Hausgruppen einheitlich auszuführen und muß dem Farbkatalog der angrenzenden Maximalinsiedlung entsprechen.

Fenster und Türen
Nr. 8 Fenster in den Front- und Seitenfassaden müssen in Größe, Form und Anordnung in der Fassade und Fensterstellung für das jeweilige Doppelhaus oder die Hausgruppe einheitlich ausgeführt werden.

Nr. 9 Haustüren sind nur ohne sichtbaren Metalleffekt zulässig. Das untere Türdrüht muß geschlossen sein.

Nr. 10 Die farbliche Gestaltung von Fenstern und Türen ist in den jeweiligen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen einheitlich auszuführen.

Nr. 11 Glasbausteine in den Front- und Seitenfassaden sind ausgeschlossen.

Vorgärten/Bepflanzungen und Einfriedungen
Nr. 12.1 In den $W_{1,2}$ -Gebieten sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten. *WA

Nr. 12.2 In Vorgärten oder straßenseitigen Gärten ist auf jedem Grundstück ein kleinerer Baum zu pflanzen (Stammumfang mind. 12/14 cm). Folgende Baumarten sind zu verwenden: Rotdorn, Flammeleibtrichter Weibdom, Schwedische Heibere, Korm, Linde, Rulfröhre. Der Abstand der Bausteine zum Straßenrand muß mind. 1,50 m betragen.

Nr. 13 In Vorgärten sind befestigte Stellplätze nur mit Verbund-, Pflaster- oder Klinkersteinen anzulegen. Überdachungen sind nicht zulässig.

Nr. 14 Als Einfriedung der Vorgärten sind nur Hecken mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahmen und Befreiungen
Nr. 15 Ausnahmen und Befreiungen von den in der Baugestaltung betreffenden Vorschriften richten sich nach den §§ 98 und 99 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Ordnungsmittel
Nr. 16 Ordnungsmittel i.S.d. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht zulässig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Nr. 1 - 14 dieser örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneingriffe, u. a. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Kult für Bodeneingriffe, Außenstelle Olpe, (Tel. 02751/126) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
(Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) BauGB

WS Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNB
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNB
WB Besondere Wohngebiete § 4a BauNB
MD Dorfgebiet § 5 BauNB
MI Mischgebiet § 6 BauNB
MK Kerngebiet § 7 BauNB
GE Gewerbegebiet § 8 BauNB
GI Industriegebiet § 9 BauNB
SO Sondergebiet § 10 BauNB
SO₁ (Zweckbestimmung siehe Eintrags)

SO₂ (Zweckbestimmung siehe Eintrags) § 11 BauNB

II zwingend § 12 (1) BauNB

II-III Höchstgrenze § 12 (2) BauNB

0,4 Mindestgrenze § 12 (3) BauNB

0,8 Höchstgrenze § 12 (4) BauNB

3,0 Baumaßzahl § 12 (5) BauNB

GR 100 m² Grundfläche § 12 (6) BauNB

GF 500 m² Geschosfläche § 12 (7) BauNB

BM 300 m² Baumaße § 12 (8) BauNB

TH Traufhöhe § 12 (9) BauNB

FH Firsthöhe § 12 (10) BauNB

OK Oberkante § 12 (11) BauNB

OK 14,0 m § 12 (12) BauNB

OK 10,0 m § 12 (13) BauNB

OK 10,0 m § 12 (14) BauNB

OK 10,0 m § 12 (15) BauNB

OK 10,0 m § 12 (16) BauNB

OK 10,0 m § 12 (17) BauNB

OK 10,0 m § 12 (18) BauNB

OK 10,0 m § 12 (19) BauNB

OK 10,0 m § 12 (20) BauNB

OK 10,0 m § 12 (21) BauNB

OK 10,0 m § 12 (22) BauNB

OK 10,0 m § 12 (23) BauNB

OK 10,0 m § 12 (24) BauNB

OK 10,0 m § 12 (25) BauNB

OK 10,0 m § 12 (26) BauNB

OK 10,0 m § 12 (27) BauNB

OK 10,0 m § 12 (28) BauNB

OK 10,0 m § 12 (29) BauNB

OK 10,0 m § 12 (30) BauNB

OK 10,0 m § 12 (31) BauNB

OK 10,0 m § 12 (32) BauNB

OK 10,0 m § 12 (33) BauNB

OK 10,0 m § 12 (34) BauNB

OK 10,0 m § 12 (35) BauNB

OK 10,0 m § 12 (36) BauNB

OK 10,0 m § 12 (37) BauNB

OK 10,0 m § 12 (38) BauNB

OK 10,0 m § 12 (39) BauNB

OK 10,0 m § 12 (40) BauNB

OK 10,0 m § 12 (41) BauNB

OK 10,0 m § 12 (42) BauNB

OK 10,0 m § 12 (43) BauNB

OK 10,0 m § 12 (44) BauNB

OK 10,0 m § 12 (45) BauNB

OK 10,0 m § 12 (46) BauNB

OK 10,0 m § 12 (47) BauNB

OK 10,0 m § 12 (48) BauNB

OK 10,0 m § 12 (49) BauNB

OK 10,0 m § 12 (50) BauNB

OK 10,0 m § 12 (51) BauNB

OK 10,0 m § 12 (52) BauNB

OK 10,0 m § 12 (53) BauNB

OK 10,0 m § 12 (54) BauNB

OK 10,0 m § 12 (55) BauNB

OK 10,0 m § 12 (56) BauNB

OK 10,0 m § 12 (57) BauNB

OK 10,0 m § 12 (58) BauNB

OK 10,0 m § 12 (59) BauNB

OK 10,0 m § 12 (60) BauNB

OK 10,0 m § 12 (61) BauNB

OK 10,0 m § 12 (62) BauNB

OK 10,0 m § 12 (63) BauNB

OK 10,0 m § 12 (64) BauNB

OK 10,0 m § 12 (65) BauNB

OK 10,0 m § 12 (66) BauNB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 und 25 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

Regelquerschnitte M 1:100

Fritz-Erler-Straße Schnitt A-B

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170 500 170

170