

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. In den Kerngebieten MK 1, MK 7, MK 9 - MK 10 und gemäß § 2 Nr. 7 BauNVO Lvm, § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen an dem 1. Obergeschoss zulässig.

2. In den Kerngebieten MK 1 - MK 8 und MK 10 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3. In den Kerngebiet MK 3 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise das festgesetzte Höhenmaß von 62,50 m über N.N. bis maximal 64,50 m überschritten werden. Die Überschreitung beschränkt sich auf die zur Länge Straße zugewandte Westseite des Geschäftshauses.

Höhenlage der baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

4. Im Kerngebiet MK 3 wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 62,50 m über N.N. festgesetzt.

5. In den Kerngebieten MK 2, MK 4 und MK 6 wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 58,00 m über N.N. festgesetzt.

6. Im Kerngebiet MK 5 wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 61,00 m über N.N. festgesetzt.

Grünlflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 25 b BauGB

7. Die innerhalb der öffentlichen Grünlflächen festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

8. In den Kerngebieten MK 3 und MK 4 sind die Dachflächen des Erdgeschosses extern zu begrünen, soweit dies zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine ausreichende starke Substratlage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. In dem Kerngebiet MK 3 ist die Westfassade des Geschäftshauses entlang der Länge Straße vertikal zu gliedern. Es sind 5 Etagenabschnitte zu bilden. Die jeweiligen Wandabschnitte sind in Höhe und Maß- und unterschiedlich auszubilden.

2. In den Kerngebieten MK 4 und MK 5 ist die Nordfassade vertikal in mehreren Segmenten durch deutlich sichtbare Fugen zu gliedern. Auf der geschlossenen Fassade sind vertikalerorientierte verlaufende Elemente wie beispielsweise geklebte Spiegelfolien anzuordnen.

3. In den Kerngebieten MK 3 - MK 5 sind Anlagen der Hausdecke auf dem Dach des geplanten Geschäftshauses mit zusammengefasst anzuordnen.

Festsetzungen Grünordnung

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8)

Sämtliche Anpflanzungen sind gemäß DIN 19916, Vegetationsarchitektur im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzenarten durchzuführen.

Erhaltungsbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsbaum festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb ihres Kronenbereichs sind Anpflanzungen, Aufschüttungen oder Bäume anderer Art nicht zulässig.

Hinweise

Bodenkunde
Bei Bodenergründungen können Bodenmerkmal (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodennur, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunder, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zugspitzen, rinnen und rinnen) planmäßig im Bereich der Bodenergründung festzustellen werden. Die Erkennung von Bodenerkennungen ist der Gemeinde als Unter- und Denkmalbehörde (Tel. 02306 / 104454) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodenerkundung, Aufwands- und Kosten (Tel. 02306 / 107370, Fax 02306 / 104454) unverzüglich anzuzeigen und die Erkennungsbildung mindestens die Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben sind. Der Landschaftswirtschaft Westfalen-Lippe ist bereitzustellen, das Bodenerkennung zu berechnen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erkennung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 14 (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833) (834) (835) (836) (837) (838) (839) (840) (841) (842) (843) (844) (845) (846) (847) (848) (849) (850) (851) (852) (853) (854) (855) (856) (857) (858) (859) (860) (861) (862) (863) (864) (865) (866) (867) (868) (869) (870) (871) (872) (873) (874) (875) (876) (877) (878) (879) (880) (881) (882) (883) (884) (885) (886) (887) (888) (889) (890) (891) (892) (893) (894) (895) (896) (897) (898) (899) (900) (901) (902) (903) (904) (905) (906) (907) (908) (909) (910) (911) (912) (913) (914) (915) (916) (917) (918) (919) (920) (921) (922) (923) (924) (925) (926) (927) (928) (929) (930) (931) (932) (933) (934) (935) (936) (937) (938) (939) (940) (941) (942) (943) (944) (945) (946) (947) (948) (949) (950) (951) (952) (953) (954) (955) (956) (957) (958) (959) (960) (961) (962) (963) (964) (965) (966) (967) (968) (969) (970) (971) (972) (973) (974) (975) (976) (977) (978) (979) (980) (981) (982) (983) (984) (985) (986) (987) (988) (989) (990) (991) (992) (993) (994) (995) (996) (997) (998) (999) (1000) (1001) (1002) (1003) (1004) (1005) (1006) (1007) (1008) (1009) (1010) (1011) (1012) (1013) (1014) (1015