I. Erklärung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B (B) Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. **0,4** Grundflächenzahl

z.B. **33°-36°** Dachneigung

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

SD Satteldach

FD Flachdach

GD Geneigtes Dach

GGa Gemeinschaftsgaragen

Firstrichtung

z.B. **GH max 16m** maximale Gebäudehöhe

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentlicher Parkplatz

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fussgängerbereich

Sichtdreieck

Ein- und Ausfahrt

Nicht zum Anbau bestimmter Bereich, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Flächen für Versorgungsanlagen

U. Umformer

W Wertstoffcontainer (Standorte können sich aus technischen Gründen ändern)

Schutzmaßnahmen

Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Änderungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellungen

Pflanzempfehlung für Bäume

Verkehrsgrünfläche

Weitere Nutzungsarten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

GSt Gemeinschaftsstellplätze - Siehe textl. Hinweis C.

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

Höhenlinie

140,1 Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

II. Textliche Festsetzungen

A.Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngeblet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   Im gesamten allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder im Freien, Pergolen, Gartenhäuser und Einrichtungen der Versorgungsträger.

3. Die Errichtung von oberirdischen Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet.

4. In dem als öffentliche Parkfläche festgesetzten Bereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB jeweils für 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Auf dem zukünftigen Dorfplatz sind mindestens sieben heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   Die Standorte können aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig von der Planzeichnung abweichen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

B.Örtliche Bauvorschriften

1. Bei allen Gebäuden darf der Fußboden des Erdgeschosses höchstens 0,70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Sichtbare Sockelausbildungen sind untersagt.

2. Die Drempelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,70 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist ein Drempel nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im Kerngebiet ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für konstruktiv notwendige Bauteile, wie z. B. bei Treppenhäusern, können auf Antrag Ausnahmen genehmigt werden. Als Drempelhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

3. Für die Gebäudeaußenhaut sind nur rot-brauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig. Die Verwendung von geweltem Kunstglas ähnlichen Materialien, Wellblech und ortsuntypischen Materialien, wie z. B. Kunststoffe, Metalle, Pappen oder sonstige Mauerwerks-Imitationen ist unzulässig.

4. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen fertiggestellter Erschließungsanlage und Oberkante der Dachkonstruktion.
   Für untergeordnete Gebäudeteile und Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen kann eine größere Höhe zugelassen werden.

5. Werbeanlagen

   - Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Die Standorte sind auf die Seiten „Von-Ketteler-Straße", „Kundenparkplatz" und „Dorfplatz" zu beschränken.
   - Die Länge einer oder mehrerer Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die einzelne Werbeanlage darf dabei eine max. Länge von 10 m sowie eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten.
   - Bei der Werbeschrift sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
   - Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Gesamthöhe der Aufkleber von 0,30 m zulässig.
   - Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
   - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbung muss blendfrei sein.
   - Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
   - Werbeausleger dürfen eine Länge von 1,00 m und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
   - Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag ist nur auf der Gebäudeseite zur privaten Stellplatzanlage und nicht zum Dorfplatz, zur Von-Ketteler-Straße oder zur Wohnbebauung im Norden zulässig.
   - Das Bekleben von Fenster- und Türöffnungen mit blickdichter Folie, Werbefolie oder Werbeplakaten ist unzulässig.
   - Für Fensterflächen, die aus betriebsbedingten Gründen blickdicht gestaltet werden müssen, sind undurchsichtige Verglasungen zu verwenden (Beispiele: eloxiertes, satiniertes oder verspiegeltes Glas, Milchglas, etc.). Der Eindruck einer Fensterfläche muss erhalten bleiben. Die blickdichten Fensterflächen dürfen 40 % der Gesamtfensterfläche des Erdgeschosses einer Gebäudeseite nicht überschreiten.
   - Fahnenmasten mit Werbebannern sind unzulässig.

6. Rundfunk- und Fernsehantennen sind für Hauszeilen und Hausgruppen als Gemeinschaftsanlage vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig. Erforderliche Ausnahmen sind vom Antragsteller nachzuweisen.

7. Beim Neubau von Wohnungen im Kerngebiet ist durch Gutachten im Baugenehmigungs-verfahren nachzuweisen, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden. Ist dieses nicht möglich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

C.Wasserwirtschaftliche Festsetzung

1. Alle Dachflächen im Plangebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossn werden. Alle neu anzulegenden befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze) müssen aus wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden.

III. Hinweise

A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer-gewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

C. Um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, sind die Stellplätze in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr durch entsprechende Maßnahmen von gewerblichem Verkehr freizuhalten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung dieser Lärmschutzmaßnahme zu erbringen.