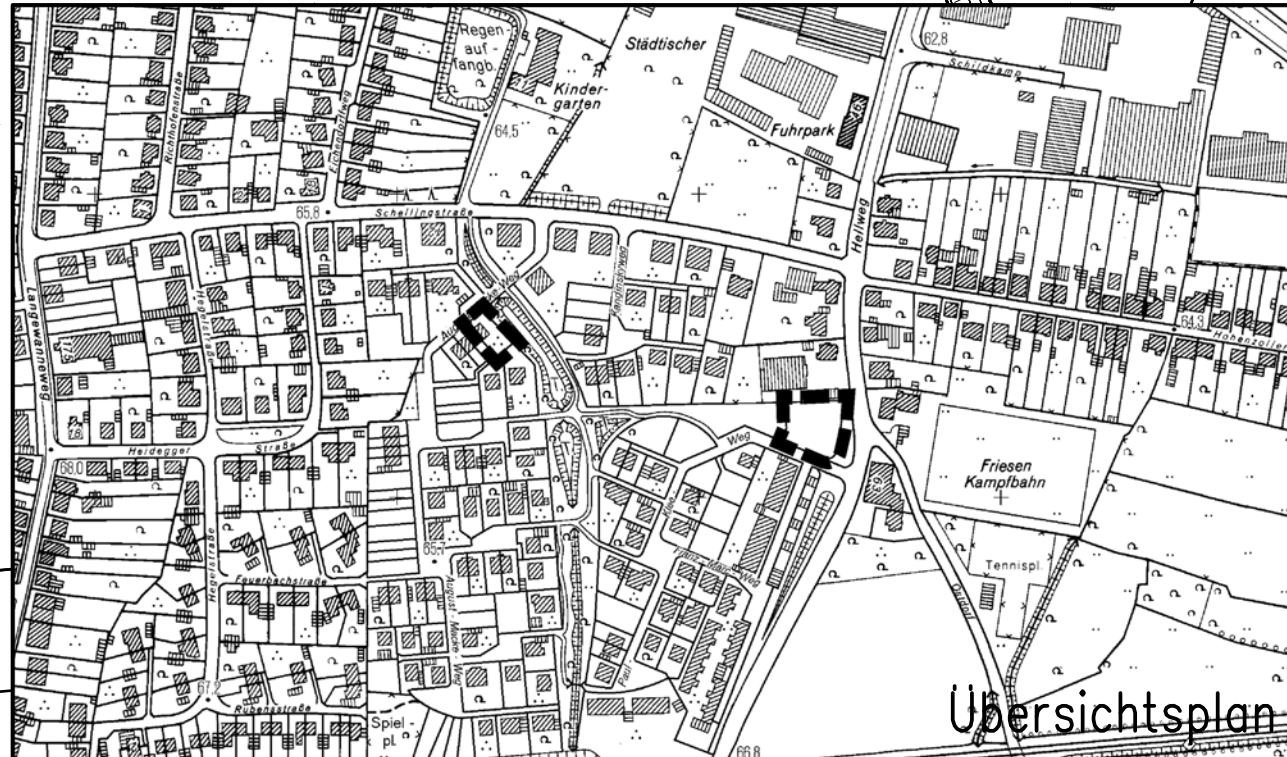




Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die Traufen (Schnitlinie des fertigen Mauerwerks mit der Dachtraufe) innerhalb der WA1-Gebiete die Höhe von max. 7,50 m, innerhalb der WA2+3-Gebiete die Höhe von max. 6,00 m über die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Baulich zusammenhängende Gebäude dürfen nur mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (10) BauNVO
 - Im WA4-Gebiet können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen vorhandener Gewerbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in den angrenzenden WA1, 2- und 3-Gebieten nicht wesentlich überschritten werden.
- Mindestbreite der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Die Mindestbreite der Baugrundstücke muss in den WA2-Gebieten 8,00 m, in den WA3-Gebieten 6,50 m betragen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 30 % der fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Efeu, Kletterich, Blauregen oder gleichwertigen) zu begrünen.
 - Werden Garagen oder sonstige Nebengebäude mit Flachdach errichtet, so ist dieses mit einer extensiven Dachbegrünung auszufüllen. Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind in den WA-Gebieten mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 12 m Frontlänge ist ein großkroniger heimischer Laubbau (z. B. Linde, Ahorn, u. a.), Stammumfang mindestens 12/14 cm und je qm Fläche sind 5 Sträucher, mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss lückentot erfolgen.
- In den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung ist der südlich vorhandene Koppfladen-Koppapfelbestand zu ergänzen. Je 12 m Frontlänge ist ein Laubbau (Kopfleibe oder Koppapfel) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Immissionsschutzfläche (LärmSchutzwall) ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit heimischen, standortgerechten niedrig wachsenden Laubböhlchen lückentot zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- In den WA2 und 3-Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig.
- LärmSchutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzflächen und Flächen für LärmSchutzwände ist eine nicht kombinierbare Kombination aus LärmSchutzwall und LärmSchutzwand mit einer Höhe von 7,00 m über der Oberkante der Gleise der Bahnhofs-Hamm-Straße zu errichten.
 - In einem westlich parallel des Hellweges gelegenen Bereich in einer Breite von 60,00 m, im verbleibenden Geltungsbereich, sind alle nach Westen, Süden und Osten gerichteten Erd- und Obergeschossfenster und deren Zusatzeneinrichtungen von Aufenthaltsräumen mindestens in der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

Hinweis: Bei Unterschreitung des Schallschallschutzmaßes der Außenwand von 52 dB(A) und bei Überschreitung der Größe der Fensterfläche von 2,5 qm je Empfangsraum um mehr als 10 % können die Innenraumregel über den anzustrebenden Werten liegen und die nächst höherer Festsetzungsstufe gemäß VDI-Richtlinie 2719 erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW

- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
 - Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. a.) zu gestalten.
 - In den WA1, 2 und 3-Gebieten sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzensorten wie z. B. Vogelbeere, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Weißdorn oder gleichwertigen Pflanzen fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - In den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangener Gruppe von 4 Stellplätzen ein heimischer großkroniger Laubbau (z. B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Dächer
 - Die in den Baugebieten angegebenen Planzeichen über Dachformen (SD = Satteldach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach), Dachneigungen (z. B. 35° - 45°) und Hauptfirststrich (←→) sind Bestandteile dieser Satzung. Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.
- Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln vorzunehmen, Pultdächer können mit Metalleindeckungen ausgeführt werden.
- Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich zuzuführen.
- Fassaden
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- Einfriedungen
- Im Bereich der Wohnwege A - G sowie der Fuß- und Radwege sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und lebenden Gehölzen zulässig und dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Abweichend sind im Bereich der Wohnwege A - G sowie der Fuß- und Radwege Einfriedungen von Hauspärten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft eingegrünt werden.
- Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrigkeit i. S. d. § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 - 4 verstößt.

Hinweis
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufälle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Kmt für Bodenkulturfälle, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261 - Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DtschG NRW).