Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1. Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

1.1 In dem als MD-1 gegliederten Teil des Baugebietes und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauNVO.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Ziffer 4 BauNVO.
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Ziffer 6 BauNVO.
- Gartenbetriebe gemäß §5 (2) Ziffer 8 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 (5) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauNVO.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen gemäß § 5 (2) Ziffer 9 BauNVO.

Auch als Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO.

1.2 In dem als MD-2 gegliederten Teil des Baugebietes und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauNVO.
- Sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Ziffer 6 BauNVO.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Ziffer 7 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Ziffer 4 BauNVO.
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Ziffer 9 BauNVO.

Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO.

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

1. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Obergrenze der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Be-bauungsplanes.
2. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) ist gemäß § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO unzulässig.
3. Bei I-geschossiger Bauweise beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,5 m. Bei II-geschossiger Bauweise beträgt die max. zulässige Firsthöhe 12,00 m. Die Höhe wird am fertiggestellten Gebäude zwischen der Oberkante baulicher Anlagen bzw. der Firsthöhe und der Oberkante der Erschließungsstraße bezogen auf die Mittelachse des Grundstückes gemessen.
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (z.B. Schächte, Filteranlagen, Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.

III. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (1-3) BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
2. Als Ausnahme können im MD-1 Gebiet betriebsnotwendige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen im baulichen Zusammenhang mit der Hofstelle errichtet werden, wenn die festgesetzten überbaubaren Flächen ausgeschöpft sind und die Maßnahmen dem Entwicklungsziel nicht widersprechen.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 50 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Vorgärten (d.h. alle Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in 5,0m Tiefe parallel zur Straße verlaufen).
Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebiete des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.
4. Im MD-1 und MD-2 Gebiet ist gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die Eintragungen im Plan sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.

IV. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB

1. Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan sind durch Begrenzungslinien und Rasterungen dargestellt.
2. Die öffentlichen Fuß- und Radwegflächen, verkehrsberuhigte Bereiche und die Verkehrsflächen für die Land- und Forstwirtschaft sind durch Begrenzungslinien mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
3. Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

V. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 (1) Ziffer 17 BauGB

1. Das Gelände muss im Bebauungsplangebiet in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 Abs. 3 BauO NW bleibt hiervon unberührt.
2. Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sind auf den Baugrundstücken und den überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Erdanfüllung zur Anlage von Zufahrts- und Eingangsbereichen und von Terrassen bis zur Oberkante Erdgeschossfußboden. Ausgenommen sind ebenso die Herstellung von Baugruben.
3. Illegale Ablagerungen sind zu entfernen.

VI. Flächen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

1. Die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i.V.m. § 8a (1) BNatSchG i.V.m. §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes NW erfolgt gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25a BauGB auf den Grundstücken der jeweiligen Eingriffsfläche. Pro 1 m² Eingriffsfläche (versiegelte Fläche) ist jeweils 1 m² Pflanzung zu einem mindestens 3,00 m breiten Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze zu erstellen.
Alternativ hierfür ist pro 50 m² versiegelte Fläche ein Obstbaum (heimische Sorte, Hochstamm 12-14 StU) auf dem Grundstück zu pflanzen. Die extensive Pflege der Pflanzungen bzw. Bäume ist sicherzustellen.

- F1 Erhalt und Entwicklung der Wiesen-/Weideflächen und Anpflanzung von Obstbäumen.
- F2+3 Erhalt und Entwicklung der Wiesen-/Weideflächen mit den vorhandenen Obstbaumbeständen.
- F4 Erhalt und Entwicklung des Obstbaumbestandes und der Obstbaumwiesen.
- F5+6 Erhalt und Entwicklung der privaten Grünfläche u.a. mit Obstbäumen.
- F7 Entwicklung eines jeweils 5,00 m breiten Uferrandstreifens mit standortgerechten, bachbegleitenden Gehölzen und Krautvegetationen.
- F8 Erhalt der Wiesen-/Weidennutzung und Entwicklung zur Obstbaumwiese.
- F9 Entwicklung der privaten Grünflächen zu einer Strauchhecke oder zu einem Obstbaumgrünstreifen.
- F10 Entwicklung der privaten Grünfläche zu einer Obstbaumwiese.
- F11 Erhalt und Entwicklung der parkartigen privaten Grünfläche.
- F12 Erhalt und Entwicklung der privaten Grünfläche u.a. mit Obstbäumen.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die gekennzeichneten Bäume in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Pflanzgeboten von Einzelbäumen bzw. Sträuchern sind ausschließlich dorftypische, heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
3. Die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme in der darauf folgenden Frühjahrs- bzw. Herbstpflanzzeit durchzuführen.
4. Die Vorgärten sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

VII. Regenwasserversickerung von Gebäude- und Dachflächen, Grundstücks- und Verkehrsflächen gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB, § 9 (1) Ziffer 16 BauGB u. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW

1. Das auf den neu zu schaffenden Baugrundstücken bzw. neuen Gebäuden von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende oder den Gebäuden zugeordnete Zisterne geleitet und zu betrieblichen bzw. privaten Zwecken genutzt werden. Das nicht zu versickernde bzw. betrieblich oder privat nicht nutzbare überschüssige Regenwasser ist durch einen Überlauf an das städtische Entwässerungssystem anzuschließen.
2. Zum Schutz des Grundwassers ist das Oberflächenwasser, welches auf den öffentlichen versiegelten Verkehrsflächen anfällt, an das städtische Entwässerungssystem anzuschließen.
3. Stellplätze, private Verkehrsflächen, private Zufahrten und öffentliche Rad- und Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen. Dies gilt nicht für Privatzufahrten und private Verkehrsflächen, die von LKW und Schwerlastverkehr genutzt werden. Das Regenwasser, das auf großflächig versiegelten Flächen, die dem Lieferverkehr und dem Betrieb von gewerblichen Anlagen dienen, anfällt, ist gemäß den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen.
4. Bei der Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser" in der jeweiligen gültigen Fassung zugrunde zu legen.

VIII. Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB

1. Erhaltungsbereich

1.1 Gemäß § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Erhaltungsbereich festgesetzt und entsprechend gekennzeichnet.

Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs.3 genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.

Die Genehmigung erteilt gem. §173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§213 Abs. 1, Ziff.4 BauGB).

2. Gebäudestellungen und Struktur der Flurstücke

a) Die historischen Gebäudestellungen werden zwingend festgesetzt. Die Genehmigung zum Abbruch darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, oder die Dorfgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

b) Die charakteristische höfeartige Siedlungsstruktur (historische Gebäude, Hofbäume, Grünbereiche) ist durch Erhaltung und Pflege zu sichern. Im Verlustfall sind diese Gebäude und Bäume durch in Bezug auf Ortsbild und Raumwirkung gleichwertige Nachfolgebauten bzw. -pflanzen zu ersetzen.

c) Die Struktur der Grundstücke ist einzuhalten, sie kann ausnahmsweise verändert werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

3. Bauart und Bauform

a) Baukörper müssen sich hinsichtlich Firstrichtung, der Firsthöhe, Traufhöhe, Geschosshöhe und Sockelhöhe an die prägende Nachbarbebauung anpassen und dürfen der charakteristischen Eigenart des Dorfbildes nicht widersprechen. Insbesondere sind für die Anpassung an die Nachbarbebauung die vorgegebenen typischen Proportionen und räumlichen Abmessungen maßgebend.

b) Bei Instandsetzung oder Modernisierung von bestehenden Fachwerk- und Bruchsteingebäuden (Haupt- und Nebengebäuden) sind die historische Bausubstanz sowie die Gesamtstruktur möglichst vollständig zu erhalten. Die materiellen und konstruktiven Bedingungen der Gebäude sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

4. Fassaden

a) Die bestehenden Proportionen und Gliederungen der Fassaden, ob konstruktiv oder funktional bedingt, sowie die einzelnen Gliederungselemente und -merkmale sind, sofern sie dem historischen Dorfbild entsprechen, beizubehalten bzw. den charakteristischen Fassadengliederungen anzupassen. Fassadenverkleidungen sind nicht zugelassen.

b) Fachwerkfassaden müssen mit ihren tragenden Konstruktionselementen bis in das Erdgeschoss erkennbar sein. Sofern eine Neugestaltung der Fassade zulässig ist, sollen durchgehende senkrechte oder waagerechte Gliederungselemente zurückhaltend angewandt und vorhandene Hausbreiten erhalten bleiben. Fachwerkfassaden sind sichtbar zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Schadhafte Balken, Ständer, Schwellen und Riegel sind in der vorgefundenen Holzart fachgerecht zu ersetzen. Für Instandsetzungs- und Ausbesserungsarbeiten sind alte, abgelagerte (d. h. in der Regel gebrauchte) Holzbalken zu verwenden.

c) Historische Bruchsteinfassaden und Sichtmauerwerksfassaden sind zu erhalten. Gliederungselemente (insbesondere Fenster- u. Türöffnungen, Schmuckelemente z.B. an Gebäudeecken, Fenstergewänden oder profilierte Friese) und charakteristische Baudetails sind zu erhalten und in handwerksgerechter Verarbeitung instand zu setzen.

d) Für Fassadenöffnungen werden in der Regel hochrechteckige Formate vorgeschrieben. Die Fassadenöffnungen sind in Größe und Proportion auf das einzelne Gebäude und seinen Maßstab sowie auf die angrenzende Bebauung abzustimmen. Quadratische Formate sind nur für Zwischengeschosse als Fassadenöffnungen zulässig.

d) Fenster und Fensterläden, Türen und Tore sind in Anpassung an das historische Dorfbild auszuführen. In Anpassung an die historischen Fassaden ist die Flügel- und Sprossenteilung der Fenster sowie die Untergliederung von Türen zu erhalten. Bei der Erneuerung von Fenstern und Türen ist der ursprüngliche Zustand einer Teilung beizubehalten. Glasbausteine, getönte oder gewölbte Scheiben sowie Rollläden sind an historischen Gebäuden nicht zulässig.

5. Materialien und Farben

a) Die Fassaden der Baukörper sind in Werkstoff und Farbe aufeinander abzustimmen. Zulässige Materialien sind einfacher glatter Putz und sichtbares Mauerwerk aus roten Ziegeln. Unzulässig ist die Verwendung von glasierten Klinkern, Glasbausteinen, Wabensteinen, Kunststoff, Metall, Kachelmaterialien oder ähnlich wirkenden Baustoffen. Glatte, seidenmatte oder glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

b) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter des Dorfkernes entsprechen. Die mit Putz, Stein oder Verbretterung versehenen Fassadenflächen dürfen nur matte Farbanstriche erhalten. Bei erhaltenswerten Gebäuden sind die Putzflächen mit Mineralfarben zu streichen. Glänzende und seidenmatte Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre gestattet.

6. Nebengebäude

Die bestehenden historischen Nebengebäude sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten ist das Gesamtbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Neuere Nebengebäude, wie Garagen und Schuppen, sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das dörfliche Ortsbild abzustimmen. Neue landwirtschaftliche Nebengebäude sind in Anlehnung an überlieferte Vorbilder zu gestalten. Gewerbliche Bauten sollen sich in Baukörper, Gebäudestellung sowie Baumaterialien in das Ortsbild und Hofbild einfügen.

7. Dächer und Dachlandschaft

a) Die vorhandene, das Dorfbild prägende Dachlandschaft ist zu erhalten. Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachform und die Neigungswinkel der Dachflächen sind auf die Nachbarbebauung abzustimmen. Vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Die zulässige Dachneigung darf 38° nicht unterschreiten. Zur benachbarten ortsbildprägenden Bebauung darf die Dachneigung höchstens um 10° abweichen.

b) In begründeten Ausnahmefällen können Nebengebäude (Garagen, Carports) mit Flachdächern ausgeführt werden. Sie sind dann zu begrünen.

c) Dacheindeckung ist bei historischen und ortsbildprägenden Gebäuden mit Hohlpfannen und Hohlfalzziegeln nach Befund vorzunehmen. Bei Neubauten können auch Dachsteine "Doppel-S", deren Farbe sich der vorhandenen historischen roten Dacheindeckung anpassen muss, Verwendung finden.

d) Neubauten sind Vordächer bzw. Eingangsüberdachungen nur dann zulässig, wenn deren Anordnung das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

8. Sonstige gestalterische Erhaltungen

a) Bruchsteinmauern sind als historisch und ortsbildprägende Einfriedigungen der historischen Hofanlagen und des Straßenraumes anzusehen. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu sanieren oder gemäß historischer Vorbilder handwerksgerecht neu aufzumauern. Gärten sind zur Straße hin grundsätzlich einzufrieden.

b) Als Einfriedigungen sind je nach der Umgebung und dem Stil des Gebäudes Hecken, Mauern, Zäune oder Mauern mit Zäunen zulässig. Für Material, Gestaltung und Höhe sind historisch überkommende ortsübliche Maßstäbe zugrunde zu legen.

c) Für Landwirtschaftliche Hofeinfahrten und Höfe, welche vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, sind Pflasterbeläge zu verwenden. Alte Natursteinpflasterungen sind als charakteristisch für das historische Dorfbild in ihrer ursprünglichen Art instandzuhalten oder entsprechend zu erneuern.

d) Die bestehenden Obstbaumwiesen und Hofbäume sind als wichtige Bestandteile des dörflichen Siedlungsgrüns und Ortsbildes zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden heimischen Laubbäume sind auch bei Hoch- oder Straßenbaumaßnahmen zu erhalten und zu pflegen, soweit sie das Straßenbild prägen oder einen Stammumfang von 0,80m haben. Ihr Wurzelraum ist mindestens in einem Durchmesser von 4m von Einbauten und Versiegelung freizuhalten.

e) Bei der Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraumes sind Beleuchtungen in Ausmaß und Aussehen dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmenden Charakter der historischen Dorfbebauung anzupassen.

f) Antennen und Satellitenschüsseln dürfen straßen- und platzseitig nicht in Erscheinung treten. Stromzuführungen und Transformatoren dürfen nur verdeckt angebracht werden.

IX. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. LBO NW §§ 12, 13

a) Dachaufbauten sind bis zu 1,60m Außenbreite zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/3 der Firstlänge betragen und müssen von den Giebeln mindestens 2,00m entfernt bleiben. In der Deckung sind die Dachaufbauten dem Dach anzupassen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Zwerghäuser dürfen maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen. Zwerggiebel, Dacherker (Gauben und Giebel) dürfen maximal 1,60m Außenbreite besitzen, nicht mehr als 1/3 der Gesamtdachlänge ausmachen und nicht oberhalb der Mittelpfetten platziert sein. Liegende Dachfenster sind nach Anzahl und Größe (höchstens 1,0 m²) oder soweit sie nicht das Straßenbild bzw. den Baukörper gestalterisch beeinträchtigen.

b) Markisen sind nur im Erdgeschossbereich an Schaufenstern erlaubt. Markisen dürfen wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken. Sie sind hinsichtlich ihrer Größe an die Öffnungsmaße der Schaufenster anzupassen. Die Verwendung von Markisen in störend wirkenden Farben und Materialien (z.B. disharmonisch wirkende oder grell leuchtende Farben oder Materialien mit glänzender oder seidenmatter Oberfläche) ist untersagt.

c) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

d) Werbeanlagen, Warenautomaten und Speisekartenkästen dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken und überschneiden. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer maximalen Schrifthöhe von 0,40cm angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrechten aneinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35m² beidseitig gestattet. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Werbeanlagen haben mindestens 15cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses einzuhalten. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.

X. Ausnahmen und Befreiungen

Dazu wird auf die im BauGB gesetzlich geregelt Festsetzungen verwiesen.

XI. Allgemeines

1. Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW bzw. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig geahndet.

Hinweise

1. Da in Gehlenbeck und im Geltungsbereich des B-Planes landwirtschaftliche Betriebe existieren sind die Bewohner sowie Bauantragsteller im Plangebiet im Rahmen der Beratungs- und Aufklärungspflicht darauf hinzuweisen, dass bereits jetzt oder bei Wahrnehmung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaftsstellen, es mit landwirtschaftsbetrieblichen, ortsüblichen Störungen gerechnet werden muss.
2. Im Bereich der Versorgungseinrichtungen dürfen Anpflanzungen nur in einem Abstand von 2 m vorgenommen werden (siehe DVGW Arbeitsblatt GW 125). Sollte dies nicht möglich sein, sind mit den Stadtwerken oder anderen Versorgungsträgern geeignete Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.
3. Nach der am 01.01.2003 in Kraftgetretenen Trinkwasserverordnung müssen Betreiber von Eigenwasserversorgungsanlagen diese beim Gesundheitsamt anzeigen, wenn die Leitungen ins Gebäude verlegt werden.
4. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III A. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
5. Nach Angaben der Stadtwerke Lübbecke kann für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h vorgehalten werden.
6. Hinsichtlich geplanter Pflanzungen, Anlagen sowie Baumaßnahmen im Bereich von an die L771 und B65 anschließende Straßeneinmündungen ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder gem. Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EA HV 93, Bild 97, 98 und 99) sicherzustellen.

Bebauungsplan Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede/Westlich Hüllstraße"



Empfehlungsliste Gehölze

Gruppe I Solitär - Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gruppe II Baum- und Strauchhecken aus heimischen Gehölzen als raumbildende Pflanzung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera tatarica	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Gemeiner Wegdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gruppe III Alte Obstbaumsorten

Apfelsorten

a) Hauptsorten

Apfel aus Croncels	Luxemburger Renette
Biesterfelder Renette	Ontarioapfel
Danziger Kantapfel	Purpurroter Cousnot
Dülmener Rosenapfel	Rheinischer Bohnapfel
Freiherr von Berlepsch	Riesenboikenapfel
Gelber Edelapfel	Rote Sternrenette
Goldparmäne	Roter Eiserapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Schöner aus Boskoop
Gravensteiner	Schöner aus Nordhausen
Graue Herbstrenette	Weißer Klarapfel
Jakob Wilhelm	Winterglockenapfel

b) Ergänzungssorten

Krügers Dickstiel	Mauks Hybriden

Birnensorten

Alexander Lucas	Gute Graue
Boscs Flaschenbirne	Köstlich aus Charneu
Bunte Julibirne	Neue Poiteau
Clapps Liebling	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Stuttgarter Geißhirtle
Gräfin aus Paris	Vereinsdechantsbirne

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellensorten

Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Graf Althanns Reneklode	The Czar
Große Grüne Reneklode	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy	

Süßkirschensorten

Dönissens Gelbe	Kassins Frühe
Große Prinzessin	Regina
Große Schwarze	Schneiders Späte
Hedelfinger	

Sauerkirschensorten

Schattenmorellen

Verfahrensvermerke

Der Haupt und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 21.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede/Westlich Hüllstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.06.2006

(Bürgermeisterin) Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 23.06.2006

Die Bürgermeisterin

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.03.2005 bis einschl. 29.04.2005 stattgefunden.

Lübbecke, den 23.06.2006

Die Bürgermeisterin

Der Haupt und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.11.2005 dem Bebauungsplan Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede/Westlich Hüllstraße" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.06.2006

(Bürgermeisterin) Schriftführer

Die Offenlegung des Babauungsplanes Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede/Westlich Hüllstraße" ist am 29.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 23.06.2006

Die Bürgermeisterin

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2005 bis einschl. 09.01.2006 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 23.06.2006

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede/Westlich Hüllstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 23.06.2006

(Bürgermeisterin) Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bakanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan einschl. Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstr. 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke,
den 03.07.2006

Die Bürgermeisterin

Schriftführer

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den 25.01.2007

STADT LÜBBECKE

Die Bürgermeisterin

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den
Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt

Dieser Plan ist entworfen worden von:

Dipl.-Ing. Halke Lorenzen
Büro für Orts- und Landespflege
Dorfstraße 13
32825 Blomberg
Tel.: 05235 / 99793
Fax: 05235 / 99795
e-mail: halke.lorenzen@t-online.de

Blomberg, den

(H. Lorenzen)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB / PlanzV 1990

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

MD 1 MD 2 — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. GRZ 0,4 — Dezimalzahl (als Höchstmaß)

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. II — Römische Ziffer als Höchstmaß.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. FH 9,4 m über OK — Dezimalzahl als Höchstmaß. Die max. Firsthöhe über Straße. Bezugspunkt OK Erschließungsstraße zur Mittelachse Grundstück.

2.4 Dachform / Dachneigung
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
z.B. SD — Satteldach Dachneigung (z.B. 38°-50°)

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, § 23 BauNVO)
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen

- O — Offene Bauweise gemäß (§ 22 (1), (2), (4) BauNVO)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze gemäß
- Baulinie gemäß

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen Wege
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fussgängerbereich (Fussweg)
- W — Wendehammer

5 Flächen für Versorgungsanlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Unterirdische Leitungen
KM = Mischwasserkanal, G = Gasleitung, W = Wasserleitung

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Bach

9 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

10 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
- z.B. F1 — Zuordnung von Flächen. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

11 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs.1 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Potentielles Denkmal

12 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- St. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St. = Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 undAbs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Hauptfirstrichtung
- Erhaltenswerte Bruchsteinmauer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 §16 Abs. 5 BauNVO)

13 Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- z.B. 268 — Flurstücksbezeichnungen
- mögliche Grundstücksgrenzen
- 5,00 — Bemaßung in Meter
- vorhandene Wohngebäude (mit Hausnummern)
- vorhandene Nebengebäude
- Fließrichtung von Gewässern

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	Dachform, Dachneigung

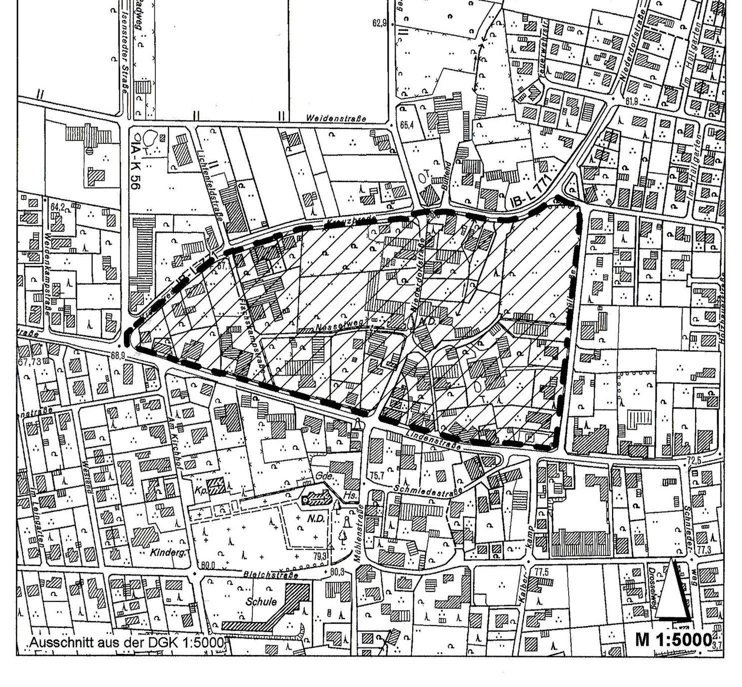
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Änderungen und Anmerkungen:

Stadt Lübbecke
Bebauungsplan Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße" OT Gehlenbeck M 1:1000 Planfassung

Übersichtskarte



Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße"