

STADTENTWICKLUNG UND BAUEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71 DER STADT SELM

SELM ALTSTADT

(ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

(Stand: August 2016)

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Selm, Altstadt“ inklusive der Gestaltungssatzung hat im Jahre 1996 Rechtskraft erlangt. Die Stadt Selm beabsichtigt, den Bebauungsplan in Bezug auf seine gestalterischen Festsetzungen zu ändern.

0. PLANUNGSANLASS

Mit der Vorlage der sogenannten Potenzialstudie im Mai 2011 durch das Planungsbüro Davids, Terfrüchte + Partner (DTP) wurde für die Stadt Selm ein bis heute andauernder Prozess einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung eingeleitet, der im Frühjahr 2014 mit der Verabschiedung des „Masterplans Selm“ und des „Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt“ in ein strategisches und räumliches Leitbild für die zukünftige Stadtentwicklung mündete.

Dem zentralen Versorgungsbereich der Selmer Altstadt entlang der Ludgeristraße kommt neben dem Zentrum Kreisstraße/ Burg Botzlar und dem Ortskern Bork für die Identität Selms und die Imagebildung der Stadt eine besondere Bedeutung zu.

Ohne in eine Historisierung zu verfallen, kann konstatiert werden, dass historische Ensembles und Strukturen zumeist über eine größere Alleinstellung verfügen und allein durch das zeitliche Überdauern in einem höheren Maße imagebildend und identitätsstiftend wirken können als das durchschnittlich- zeitgemäße Erscheinungsbild vieler Innenstädte.

Die Ablesbarkeit einer geschichtlichen Entwicklung vom ehemals selbstständigen münsterländischen Ackerbürgerstädtchen über die Siedlungserweiterung einer kurzen montanindustriellen Phase bis hin zu modernen zentralen Einrichtungen einer reformierten Kommune neuen Schnitts sind als Potenzial Selms anzusehen, sich von anderen Innenstädten charakteristisch zu unterscheiden.

Die Keimzellen der Selmer Siedlungsentwicklung sind repräsentiert durch den Hof Schulze Weischer als älteste Siedlung von Selm (858) am Abzweig Ludgeristraße, die Friedenskirche als „christliche Keimzelle“ mit frühromanischen Ursprüngen und die benachbarte neugotische Ludgerikirche (1908) aus der Zeit der Selmer Industrialisierung. Ergänzt werden sie durch eine Reihe weiterer, über den gesamten Verlauf der Ludgeristraße anzutreffender Baudenkmäler.

Neben dem Schutz des baulichen Erbes kommt der behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung des alten Stadtkerns eine große Bedeutung zu. Schon der Bebauungsplan Nr. 71 „Selm, Altstadt“, der inklusive seiner Gestaltungssatzung im Jahre 1996 Rechtskraft erlangte, hat hierzu den erforderlichen Rahmen gesetzt. Die Stadt Selm beabsichtigt jetzt, den Bebauungsplan in Bezug auf seine gestalterischen Festsetzungen zu ändern, um ihn an den durch die Stadtentwicklungsplanung formulierten städtebaulichen Leitbildern auszurichten.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Selm Altstadt“.

Das Plangebiet umfasst die Ludgeristraße mit ihren Nebenstraßen (Am Krummen Kamp, Breite Straße bis zur Einmündung Zur Alten Windmühle, Madelstraße entlang bis zur Grenze Ludgerischule, Südkirchener Straße in einer Tiefe von ca. 70 m, Auf der Horst, Nordkirchener Straße bis Auf der Sagkuhl, Auf der Sagkuhl, Im Ort –teilweise- und Annegarnstraße in einer Tiefe von ca. 85 m einschl.

Ludgerikirche, Pastorat und Jugendheim und deren jeweils angrenzenden Grundstücke in einer Grundstückstiefe.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem beigegeführten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. BESTEHENDE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Selm Altstadt“ und dessen gestalterische Festsetzungen stammen aus dem Jahre 1996 (sh. Anlage 2)

3. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die genannten Regelungen entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen Gestaltungsvorstellungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist daher beabsichtigt, die gestalterischen Vorgaben den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Zum Erhalt des Ortsbildes und zur Attraktivitätssteigerung müssen weiterhin gestalterische Anforderungen formuliert werden, die im Folgenden dargelegt werden.

Es ist daher beabsichtigt, die Gestaltungsvorschriften neu zu formulieren.

Die Fußgängerzonen und Einkaufsstrassen sind das Aushängeschild einer jeden Stadt, und ihr Erscheinungsbild gibt oft Auskünfte über die Wertigkeit der Geschäftslage. Daher gilt es, den Gesamteindruck dieses Bereiches attraktiver für Bürger, Besucher und Gäste zu gestalten. Das Erscheinungsbild hängt hauptsächlich von der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der diesen umschließenden Bebauung durch verschiedenen Gebäudetypen ab.

Die Attraktivität eines Einkaufsbereiches basiert somit zu einem nicht unerheblichen Teil auf dem Aussehen der Gebäude. Dieses ist zum einen durch die architektonische Gestaltung geprägt, welche der Bebauung ihr „Gesicht“ verleiht. Zudem kann das Erscheinungsbild durch weitere Faktoren, wie beispielsweise dem Anbringen von Werbeanlagen oder Vordächern oder Möblierung des Straßenraumes für die Außengastronomie beeinflusst werden. Dies kann in positivem wie auch in negativem Sinne geschehen. Überdimensionierte, den Grundstrukturen des Gebäudes nicht angepasste oder farblich sehr auffällig gestaltete Werbeanlagen führen somit zu einer regelrechten Verunstaltung des öffentlichen Raumes und somit zu einer Verminderung der Aufenthaltsqualität in diesem. Die somit sinkende Attraktivität kann ein Sinken der Frequentierung durch Kunden bedingen, was zu einem Rückgang des Umsatzes für anliegende Geschäfte führt.

Um die Kaufkraft in der Stadt zu halten und die Einkaufszonen zu stärken, ist somit die Regelung des Erscheinungsbildes der Bebauung durch eine Gestaltungssatzung von Nöten. Diese Satzung soll zum einen die architektonische Gestaltung der Gebäude ordnen und zum anderen Form, Dimensionierung und Lage der Werbeanlagen regeln. Es liegt im öffentlichen Interesse zu verhindern, dass durch zu große, zu schrille oder falsch platzierte bzw. durch eine weitere Häufung von Werbeanlagen das Bild der Ludgeristraße und ihrer Nebenstraßen zusätzlich beeinträchtigt wird. Stattdessen soll durch Werbung, welche in Abmessung, Ausgestaltung und Anbringungsort der Umgebung angemessen ist,

eine verbesserte Gestaltqualität langfristig wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dezente Werbung wirksamer sein kann als schrille und auffällige Werbung. Gewerbetreibende haben auch nach Inkrafttreten der neuen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit, durch gut gestaltete Werbung hervorzutreten. Damit wird den Interessen der Gewerbetreibenden Rechnung getragen, die außerdem von der gestalterischen Aufwertung der Ludgeristraße profitieren.

Die in den Gestaltungsvorschriften enthaltenen Maße sind unter Berücksichtigung ästhetischer und architektonischer Gesichtspunkten festgesetzt. So sollen Werbeanlagen an Gebäuden Rücksicht nehmen auf die Proportionen des Gebäudes, an dem sie angebracht sind. Sie sollen in Bezug stehen zu den Größen der Gliederungselemente der Gebäude, wie z.B. Türen, Fenster, Gesimse etc. Die Werbeanlagen sollen in jedem Fall kleiner sein als die Gestaltungselemente der Fassade. Ein Anbringen von Werbeanlagen soll im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss möglich sein, hierdurch soll gewährleistet sein, dass der überwiegende Teil der Fassade von Werbeanlagen freigehalten wird und somit die Architektur des Gebäudes erkennbar bleibt. Andererseits ist dieser Bereich der Fassade der Teil, den der Fußgänger im natürlichen Blickfeld hat, ohne den Blick zu heben. Die Größenbeschränkung von Auslegern auf 1 m² erfolgt, damit diese nicht größer sind als die Gestaltelemente der Fassade (s.o.). Gestaltelemente wie Türen und Fenster, die im Wesentlichen eine Fassade gliedern, haben Formate von 1 m x 2 m (normale Tür) oder sind kleiner. Damit der Ausleger die Fassade eines Gebäudes nicht beherrscht, soll dieser in seiner Größe beschränkt werden und nicht das Maß der Gestaltungselemente überschreiten. Eine weitere Möglichkeit, den Vorrang der Gestaltelemente der Fassade vor der Werbung sicherzustellen, ist die Einschränkung der Gesamtfläche der Werbung im Bezug zur Fassadenbreite und Höhe des Geschosses, an der die Werbeanlage angebracht werden soll. An einem breiten Haus kann mehr Werbung angebracht werden als an einem schmalen Haus, ohne dass die Proportionen der Fassade in Mitleidenschaft gezogen werden. Gleiches gilt für die Geschosshöhe, an der die Werbeanlage angebracht werden soll.

Werbeanlagen müssen so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken. Würden die Fenster vollständig von Werbeanlagen verdeckt, wären die Proportionen des Gebäudes nicht mehr klar ablesbar. Die Schaufenster sollen so wenig wie möglich mit Folien oder Ähnlichem beklebt werden, sondern dort sollen Waren ausgestellt werden. Schaufenster sind das „Gesicht des Handels“ und die Visitenkarte des Einzelhandels. Sie sollen Zeitgeist, Mode Technik und Konsumgüter von ihrer besten Seite zeigen. Durch gleiche Augenhöhe mit dem Fußgänger kommunizieren beide miteinander. Mit Folien beklebte Schaufenster bewirken das Gegenteil: es entstehen „tote“ Zonen in der Straße, die unattraktiv und daher unerwünscht sind.

Um teilweise Werbung auf den Schaufensterflächen zu ermöglichen oder dem Schaufenster z.B. einen Rahmen zu geben, soll das Bekleben dann erlaubt sein, wenn nur 25 % der Fensterfläche beklebt werden.

Dass Werbeanlagen nachts beleuchtet sind, trägt positiv zum Image einer Geschäftsstraße bei. Es soll jedoch die Werbeanlage selbst leuchten oder sie soll hinterleuchtet sein. Angestrahlte Werbeanlagen machen häufig keinen qualitätvollen Eindruck. In Geschäfts- und Einkaufsstraßen ist in der Regel viel Bewegung durch Passanten, Radfahrer, Pkw anzutreffen. Um nicht noch mehr Unruhe in die Kreisstraße zu bringen, sollen die Werbeanlagen statisch sein und sich nicht bewegen. Das gilt auch für wechselnde Farben oder blinkende Werbeanlagen.

Pylone sollen nicht im öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden, da dieser bereits durch Ampelmasten, Verkehrsschilder, Schaltschränke u.ä. in Anspruch genommen wird. Damit der öffentliche Raum nicht zu sehr beeinträchtigt wird, ist diese Einschränkung erforderlich. Damit Pylone ein Grundstück nicht zu sehr beherrschen, ist eine Größenbeschränkung erforderlich, zumal eine extreme Fernwirkung –im Gegensatz zu Pylonen an Autobahnen und Gewerbegebieten- auf der Ludgeristraße weder erforderlich noch erwünscht ist.

Großflächige Werbeanlagen können nur an bestimmten Orten verträglich in ihre Umgebung integriert werden. Dies sind in aller Regel solche Bereiche, in denen es keine relevante bauliche Prägung gibt, welche durch großflächige Werbung (Fremdwerbung) beeinträchtigt werden könnte. Die Seitenwände der Häuser an der Ludgeristraße sind meist weniger reich gegliedert, so dass sie ein größeres Potential für großflächige Werbung darstellen. Eine Häufung dieser Werbeanlagen beeinträchtigt das Bild der Ludgeristraße, mit den neu erarbeiteten Gestaltungsvorschriften soll eine bessere Integration großflächiger Werbeanlagen in diesem Bereich sichergestellt werden.

4. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Da die gestalterischen Festsetzungen 1996 als Bestandteil des Bebauungsplanes beschlossen wurden, müssen deren Änderungen auch formell im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vollzogen werden. Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Gestaltungssatzung nicht berührt. Insofern ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB möglich. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

5. DENKMALSCHUTZ

Entlang der Ludgeristraße bzw. in ihrem Nahbereich sind eine Reihe von Baudenkmalern anzutreffen. Die Bestimmungen des § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) bezüglich erlaubnispflichtiger Maßnahmen am Baudenkmal oder in seiner engeren Umgebung bleiben von diesen Gestaltungsvorschriften unberührt.

Selm,

Der Bürgermeister
Löhr

Anlage 1

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71 DER STADT SELM „Selm Altstadt“

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW Seite 256), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung am folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Selm „Selm Altstadt“.

§ 2 Gestaltungsvorschriften

1. Dächer

- 1.1 Dachgauben und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 3/5 der Wand unterhalb der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Seitenwände der Dachgaube müssen von den freien Giebeln mindestens 1,25 m entfernt sein.

2. Fassaden

- 2.1 Grundsätzlich sind als Materialien für die Außenwände Klinker und/oder Putz sowie Materialien aus natürlichen Werkstoffen (wie z.B. Holz, Natursteine) zu verwenden. Verkleidungen aus Wellplatten, Kunststoff oder Keramikplatten sind nicht zulässig.
- 2.2 Fensterlose Fassaden oder Wände, die zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind im Erdgeschoss unzulässig.
- 2.3 Vor Ladeneingängen sind nur verglaste Vordächer oder ausrollbare Markisen zulässig.
- 2.4 Vor Schaufenstern sind als Sonnenschutz ausrollbare Markisen zulässig. Glänzende Materialien sind für Markisen ausgeschlossen. Korbmarkisen sind unzulässig. Markisen sind von Werbung freizuhalten.

3. Werbeanlagen

Begriffsbestimmung

- 3.1 Werbeanlagen sind ortsfest bzw. ortsfest genutzte Anlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum bzw. von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind und der Anpreisung, Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf

dienen. Zur Werbeanlage zählen sowohl die beschrifteten als auch die unbeschrifteten Teile des Werbeträgers.

Werbepylone sind im Außenbereich montierte, freistehend aufragende Werbeanlagen.

Ausleger sind rechtwinklig aus der Gebäudefassade herausragende Werbeanlagen.

Nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten Hinweisschilder unter 0,25 m² Größe, die auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

3.2 Werbeanlagen sind grundsätzlich am Gebäude anzubringen.

3.3 An einer Gebäudefassade ist je Gewerbeeinheit eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist. Darüber hinaus ist je Gewerbeeinheit eine vom Gebäude unabhängige Werbetafel von maximal 1 m² Größe zulässig. Anstelle der unabhängigen Werbetafel ist auch die Errichtung eines Pylons zulässig. Pylone dürfen eine Höhe von 3 m, eine Breite von 1 m und eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten. Andere geometrische Formen für Pylone sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3 m ebenfalls nicht überschreiten, das Volumen wird auf 0,9 m³ begrenzt. Das Aufstellen von Pylonen und Werbetafeln im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht zulässig.

3.4 Werbeanlagen, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig. Sie sind auf eine Länge von 50 % der zugehörigen Breite der Gewerbeeinheit zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden. In begründeten Ausnahmefällen -wie z.B. gewerblichen Nutzungseinheiten in Obergeschossen- kann eine Werbeanlage in Form eines Auslegers (1 m²) errichtet werden.

3.5 Von Gebäudekanten bzw. Vorsprüngen und Öffnungen in der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1m zu wahren. Zur Traufe bzw. zum Hauptgesims ist ein Mindestabstand von dem eineinhalbfachen der Höhe der Werbeanlage zu wahren. Für Gebäude mit Flachdächern gilt Satz 2 nicht.

3.6 Die Höhe der Werbeanlagen darf maximal 20 % der Höhe des Geschosses, an dem sie angebracht wird, betragen. Für Werbeanlagen, die als Ausleger gestaltet sind gilt Satz 1 nicht. Ausleger sind auf eine Größe von 1,0 m² zu beschränken.

3.7 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder solcher Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird.

3.8 Werbeanlagen müssen so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken. Das Bekleben der Schaufensterflächen mit Folien o.Ä. ist zusätzlich zu der unter Nr. 3.2 genannten Werbeanlage zulässig, wenn die verdeckte Fläche nicht mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnimmt.

Fremdwerbung

3.9 Großflächige Werbeanlagen ab 10 m² (Plakatwände, Tafeln, Schilder) dürfen nur an den seitlichen Fassaden im Bereich des Erdgeschosses angebracht

werden. Es dürfen neben der zu erstellenden großflächigen Werbeanlage keine weiteren Werbeanlagen auf der betroffenen Fassade vorhanden sein. Die Punkte 3.4 S. 1, 3.5 S. 1 und 3.7 gelten auch für Anlagen der Fremdwerbung.

Selm,

Der Bürgermeister
Löhr

Anlage 2

Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes (alt)

Textliche Festsetzungen

1.1 Baukörper

Bei Neubauten mit einer Ausrichtung zur Ludgeristraße ist eine Baulänge von 10 m einzuhalten. Bei einer Baulänge von über 10 m ist eine bauliche Gliederung durch Vor – und Rücksprünge vorzunehmen.

1.2 Fassaden und Öffnungen

Die Fenster müsse ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format haben und ab einer Breite von 1,0 m mind. zweiflügelig sein.

1.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 3,0 m pro Fenster nicht überschreiten. Schaufenster dürfen nicht die gesamte Breite eines Gebäudes einnehmen. Sie sind durch Mauerscheiben oder Pfeiler im Verhältnis 1:3 zu unterteilen.

1.4 Zusätzliche Bauteile

Vordächer, Windfänge und andere, an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile, sind bei einer Ausrichtung zur Ludgeristraße nur mit geneigter Dachfläche zugelassen. Ebenso sind Balkone nur im Zusammenhang mit Erker und Vorbauten zulässig.

1.5 Vorbauten

Kragplatten und Kunststoffdächer oder –blenden über Eingangstüren sind unzulässig.

1.6 Material und Fassade

Grundsätzlich ist Klinker und/oder Putz zu verwenden. Verkleidungen aus Wellplatten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaiksteinen und die Verwendung von Glasbausteinen, Sicht- oder Waschbeton sind grundsätzlich nicht zulässig.

1.7 Dachformen und -neigungen

Die Dächer für die Hauptgebäude sind als geneigte Dachfläche mit mind. 40 ° Neigung in Form von Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächern auszuführen. Bei Nebengebäuden kann die Dachneigung geringer sein.

1.8 Aufbauten und Einschnitte

Dachaufbauten dürfen in Form von Schleppgauben, Zwerchgiebeln, Dachhäuschen und Gauben * errichtet werden, die einzeln nicht breiter als 1,5 m sind und zusammen 30 % der Trauflänge nicht überschreiten. Die Lage der Dachgauben muss auf die Fassadengliederung Rücksicht nehmen; sie ist den Fensteröffnungen der Hausfassade anzupassen.

1.9 Material und Farbgebung

Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Zementpfannen zu verwenden. Die Dachgauben müssen dem Farbton des jeweiligen Daches angepasst sein.

1.10 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei Neu- und Umbauten dürfen von der Außenwand gemessen 30 cm, bei einer Ausrichtung zur Ludgeristraße, nicht übersteigen.

1.11 An- und Erweiterungsbauten

An- und Nebenbauten müssen sich bei einer Ausrichtung zur Ludgeristraße, an den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes anpassen.

1.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig. Sie sind auf eine Länge von 50 % der zugehörigen Breite der Hausfront zu beschränken. Sog. Ausleger als Werbeträger sind auf eine Größe von 90 x 100 cm zu beschränken. Werbeträger dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder solcher Lichtwerbung bestehen, die denen die Beleuchtung ganz oder tlw. im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird. Dabei dürfen die Einzelflächen und Buchstaben nicht höher als 60 cm sein.

1.13 Stellplatzbegrünung

Nach jedem fünften ebenerdigen Stellplatz ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1m Höhe, im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigen Rasenlochsteinen, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder einer wassergebundenen Decke.

1.14 Ausnahmeregelung

In begründeten Ausnahmefällen können, von den oben festgelegten Gestaltungsprinzipien, abweichende Baumaßnahmen genehmigt werden, wenn besondere Gründe vorliegen, die dieses nach sorgfältiger Abwägung rechtfertigen und wenn sie der Gestaltung des Ortsbildes nicht zuwiderlaufen und Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.

2.0 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Nicht zulässig sind:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos
- Nachtlokale jeglicher Art
- Discotheken
- Vorführung- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für jedes Baugrundstück sind zukünftig Baumpflanzungen vorzusehen. Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Solitärbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder mind. 2 Obstbäume anzupflanzen.

3.2 Wandbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestens 50 % der Wände und Flächen ohne Fenster sowie 50 % der Außenwände von Carports und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

5.0 Einfriedungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NRW)

Als Einfriedungen sind nur gewachsene oder geschnittene Hecken (bis zu einer Höhe von 1,0 m, bei Einmündungen bis zu 0,70 m), Mauern, schmiedeeiserne Zäune und Lattenzäune zulässig, sofern sie zur Ludgeri-straße hin ausgerichtet sind. Nadelholzhecken aus den Arten wie Scheinzypressen, Fichten und Tannen dürfen nicht verwendet werden. Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Anpflanzung solcher Hecken unzulässig.