Zeichenerklärung

A) Festsetzungen gem. Par. 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Par. 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet (Par. 6 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem Par. 6 (2) Nr. 1-6 und 8 BauNVO. Ausnahmsweise können Nutzungen gem Par. 6 (3) BauNVO zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen (Par. 1 Abs. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung für Teile des Mischgebietes (Par. 16 Abs. 5 BauNVO):

	Grundflächenzahl (Par. 19 BauNVO i.V.m. Par. 17 Abs. 3 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Par. 20 BauNVO)
MI 1	1,0	III
MI 2	0,4	II
MI 3	0,8	III
MI 4	0,8	III

GE Gewerbegebiet (Par. 8 BauNVO)

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im GE-Gebiet Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklassen I bis VI Abstandserlaß NRW und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad unzulässig (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW von 2.4.1986 MBl. NW S. 744 ff., s. Erläuterungsbericht). Zulässig sind Nutzungen gem. Par. 8 (2) 2 und 4 BauNVO. Ausnahmsweise können Nutzungen gem. Par. 8 (3) Nr. 1-3 zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen (Par. 1 Abs. 5 BauNVO).

0,8 Grundflächenzahl (Par. 19 BauNVO)

TH15 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß = Traufhöhe max. 15 m über Gehweg (Par.18 BauNVO)

GI Industriegebiet (Par. 9 BauNVO)

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im GI-Gebiet Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklassen I bis II, IV IIId. Nr. 41-49 und 51-78, V IIId. Nr. 79-94, 96-144 u. 146-153 und VI Abstandserlaß NRW sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad unzulässig (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW 2.4.1998 MBl. NW S. 744 ff., siehe Erläuterungsbericht).

Ausnahmsweise können Nutzungen gem. Par. 9 (3) Nr. 1 und 2 zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen (Par. 1 Abs. 5 BauNVO).

0,8 Grundflächenzahl (Par. 19 BauNVO)

TH20 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß = Traufhöhe max. 20 m über Gehweg (Par. 18 BauNVO)

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ~~"Gebiet für Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe"~~ (Par. 11 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem. Par. 11 (3) Nr. 1 BauNVO mit einer Gesamt-Verkaufsfläche ohne Nebenräume bis 3.900 m² (Lebensmittel inkl. Getränke 2.600 m², Bekleidung und Schuhe 900 m² (je 450 m² je Sparte), Floristik 400 m²).

0,8 Grundflächenzahl (Par. 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Par. 20 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche (Par. 23 BauNVO)
- Nicht Überbaubare Grundstücksfläche (Par. 23 BauNVO)
- Gebäude
- Baugrenze (Par. 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze gem. Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

Verkehrsflächen gem. Par. 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche **P**

Fußgängerweg

Versorgungsflächen gem. Par. 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen gem. Par. 9 (1) Nr. 15 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25 BauGB

Private Grünfläche

Private Grünfläche in Verbindung mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. Par. 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen (Eder) einschließlich Böschungen

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

U_N Durch Neuberechnung festgestellte Überschwemmungslinie

U_F Formell festgestellte Überschwemmungslinie vom 6. März 1912

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. Par. 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. Par. 9 (6) BauGB

Bahnanlagen

ND Naturdenkmal

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

B) Darstellungen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Flurgrenzen

Böschungen und Aufschüttungsbereiche

Baumbestand

Stützmauern

C) Textliche Festsetzungen gem. Par. 9 BauGB

1. Im MI 4 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen (Par. 12 Abs. 6 BauNVO), Nebenanlagen (Par. 14 Abs. 1 BauNVO) oder andere bauliche Anlagen zulässig.

2. Auf den privaten Grünflächen der Grundstücke Flur 14, Flurstück 192 sowie Flur 4, Flurstücke 369, 374, 235, 334, 636,[1]614 und 313 sind keine Garagen (Par. 12 Abs. 6 BauNVO), Nebenanlagen (Par. 14 Abs. 1 BauNVO) oder andere bauliche Anlagen zulässig.

3. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Wohngebäude ohne Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb, Industriestraße 11 (Flurstück Nr. 193), Industriestraße 13 (Flurstück Nr. 376) und Mühlenweg 28 (Flurstück Nr. 334), sind gem. Par. 1 (10) BauNVO zulässig.

4. Die beim Straßenneubau entstehenden Böschungen und Bereiche für Straßenbegleitgrün sind strukturreich zu gestalten. Hierzu gehört die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, die Anlage von Kräuterwiesen oder die Anpflanzungen mit altbewährten Stauden, Kräutern und Gräsern der heimischen Bauerngärten.

D) Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

1. Aus Gründen des Bodenschutzes muß eine Flächenversiegelung außerhalb von Gebäuden auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden (Par. 1a BauGB). Es wird empfohlen, hierfür wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zu wählen und auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten. Stell- und Hofflächen können z.B. als Schotterrasen, Kies-/ Splittdecke, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster erstellt werden.
Für Werksfahrwege und Zufahrten können Poren- und Splittfugenpflaster verwendet werden, für öffentliche und private Gehwege eignen sich u.a. Porenpflaster.

2. Die nach Par. 9 (1) Nr. 16 getroffenen Festsetzungen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie die Darstellung des Hochwasserabflußgeschehens beruhen auf einem wasserwirtschaftlichen Fachplan (Az. 69.2.667-53/03 vom 4.11.96). Die in diesem Fachplan näher beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in angemessener Zeit zu verwirklichen. Nur so ist die aus wasserwirtschaftlicher Sicht verträgliche Umsetzung der Bebauungsplanung und die Abarbeitung des Eingriffstatbestandes bei Gewässerbaumaßnahmen (Par. 4 Abs. 2 LG-NRW) gewährleistet. Die unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen getroffenen Auflagen beruhen ebenfalls auf diesem Fachplan.

3. Das Plangebiet liegt an der Bahnstrecke Siegen - Erndtebrück - Bad Berleburg. Die Bahnanlage ist einschließlich der von ihr ausgehenden Emissionen bestandsgeschützt. Im Plangebiet muß mit höheren Immissionen gerechnet werden.

4. Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg zu vermuteten Kampfmitteln: Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierungsbohrungen erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.