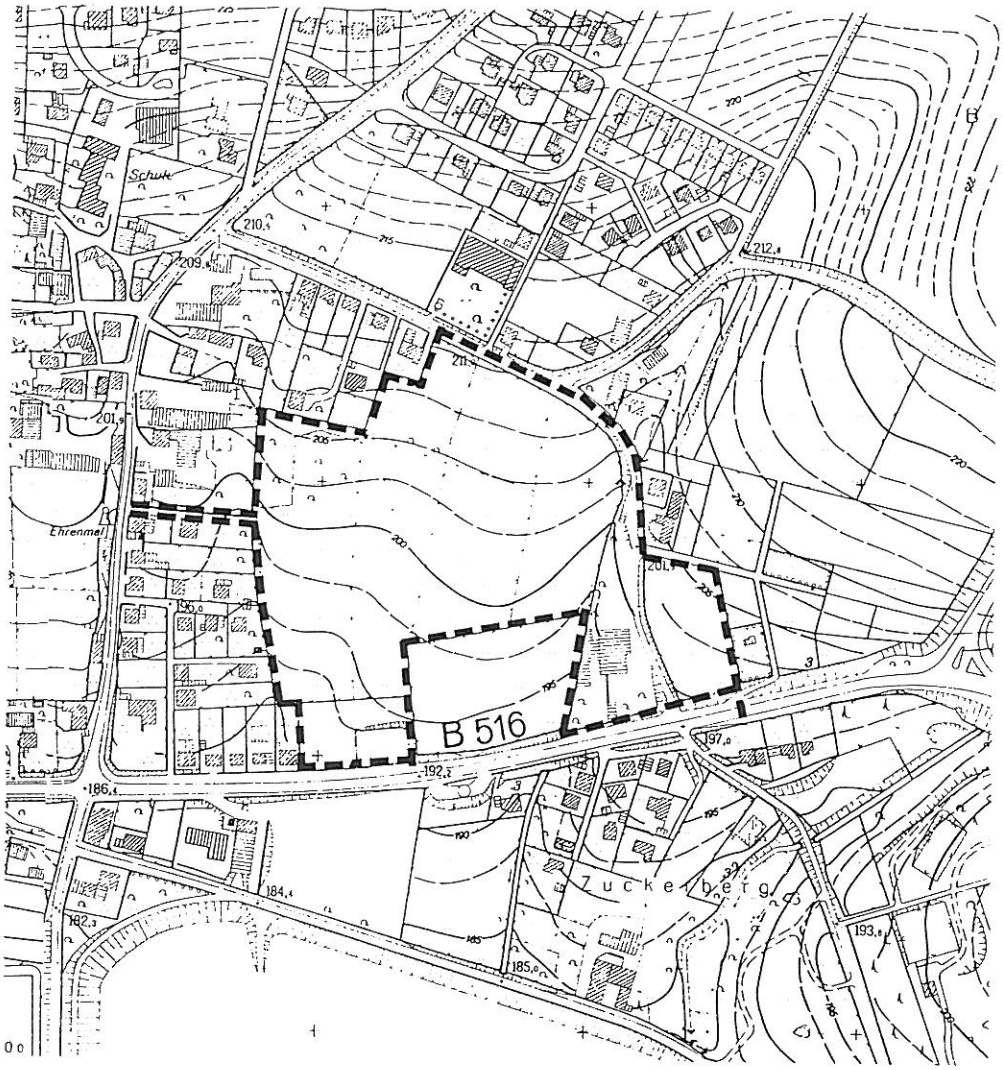
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"GÜNNE OST"

GEMEINDE MÖHNESEE



Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan
Teil 2: Textliche Festsetzungen
Planzeichnung, M 1:500

Bearbeitung:
RADERSCHALL - MÖHRER - PETERS & PARTNER
Landschaftsarchitekten BDLA

Bonn, 03.Juli 1995

Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13, Günne-Ost, Gemeinde Möhnesee

1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet schließt östlich an die Ortslage Günne an. Im Norden wird es begrenzt vom Westricher Weg, im Süden von der Möhnestraße. Im Westen grenzt das Gebiet an die Gartenseite der Bebauung entlang der Soester Straße und umfaßt eine Fußwegeverbindung zur Soester Straße. Im Osten begrenzt die Straße 'Am Hassenbruch' zum Teil das Gebiet, wobei ein Grundstück östlich der Straße noch im Geltungsbereich liegt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,2 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

Im vorhandenen Flächennutzungsplan von 1974 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die angrenzenden Baugebiete bestehen keine Bebauungspläne.

3. Planungsanlaß

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes von 1985 in rechtsverbindliche Form umgesetzt werden.

4. Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation

4.1 Bestandssituation

Das Gelände liegt auf einem nach Süden zum Möhnesee hin geneigten Hang, wobei die Höhenlage von ca. 192 auf 210 müNN ansteigt. Der überwiegende Teil des Gebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt.

An der Möhnestraße wird eine Fläche als privater Parkplatz für eine Gaststätte auf der gegenüberliegenden Straßenseite genutzt. Ebenfalls an der Möhnestraße liegt ein Schreinereibetrieb mit einer Werkhalle und mehreren Nebengebäuden. Im Anschluß daran befinden sich Ausstellungsflächen mit Holzhäusern, Lauben und dergleichen.

Das Gebiet wird von zwei Gräben durchflossen. Ein Graben am westlichen Rand des Bearbeitungsgebietes ist teilweise verrohrt. Im Bereich des offenen Grabenlaufs befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

Der Wasserlauf im östlichen Bereich des Gebietes unterquert die Straße 'Am Hassenbruch' und verläuft z.T. in einem tief eingeschnittenen, begradigten Graben entlang des Gewerbebetriebes. Auch hier kommen erhaltenswerte Gehölzbestände vor.

4.2 Städtebauliche Situation und Erschließung

Das Planungsgebiet ist an drei Seiten von Straßen umgeben, wodurch eine problemlose Erschließung des Gebietes gesichert ist.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einzelhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen. Im Bereich zur Soester Straße befinden sich mehrere dörfliche Gebäudekomplexe, z. T. noch mit Nutzung als landwirtschaftliche Hofstellen.
Insgesamt dominiert der dörfliche Charakter des Gebietes mit hohem Grünanteil zwischen der Bebauung.

4.3 Immissionen

Nach gutachterlichen Aussagen durch das Gewerbeaufsichtsamt Soest sind die Immissionen vor Ort wie folgt zu beurteilen:

- Die Immissionen des Schreinereibetriebes an der Möhnestraße ergeben keine Einschränkungen auf die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes.
- Mit Geruchsimmissionen ist im westlichen Planungsgebiet durch die landwirtschaftlichen Hofstellen zu rechnen. Die gelegentlichen Immissionen sind selten und gelten als nicht erheblich. Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind sie für das Baugebiet irrelevant.
- Mit möglichen zukünftigen Immissionen ist von dem Vereinsheim der Schützenbruderschaft nördlich des Westricher Weges zu rechnen. Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen, sind für die Bebauung am Westricher Weg entsprechende Festsetzungen zu treffen.

4.4 Altlasten

Im Bereich des Flurstückes Nr. 379 an der Möhnestraße befand sich eine Tankstelle. Es besteht zwar ein allgemeiner, nicht aber ein konkreter Bodenbelastungsverdacht. Die Fläche soll entsprechend der derzeitigen Nutzung als Parkplatz festgesetzt werden.

4.5 Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Bebauungsgebietes wird von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, denen eine relativ geringe ökologische Wertigkeit zukommt.

Entlang von Wegen und Straßen kommen Gras- und Krautbestände, entlang der Gräben auch Gehölzbestände vor, die entsprechend ihrer Ausprägung Vernetzungsfunktionen und bedingt auch Nahrungs- und Nistfunktionen für die Fauna übernehmen. Die vorhandenen Gehölze wirken sich insbesondere positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und sind zur späteren Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

5. Planungsziel, Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Geplante Nutzungen

Der überwiegende Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung ist, bis auf eine Teilfläche am Westricher Weg, als offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen.
Entlang des Westricher Weges ist eine Bauzeile für Reihenhäuser geplant.

Durch die Festsetzungen nach Landesbaurecht und dem Baugesetzbuch wird sichergestellt, daß sich die geplante Bebauung an die örtliche Situation anpaßt und der dörfliche Charakter beibehalten wird.

Entlang der Möhnestraße werden zwei Teilflächen als Mischgebiet ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen sind bis auf die Nutzungen "Beherbergungsbetrieb und Restauration" auszuschließen.

Östlich der Straße 'Am Hassenbruch' wird das Flurstück 82 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ausstellungsgelände" festgesetzt. Die Nutzung erfolgt durch den Inhaber der Schreinerei und soll das Ausstellungsgelände westlich der Schreinerei ersetzen. Innerhalb der Sonderbaufläche wird ein Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Ausweisung von Öffentlichen Grünflächen mit einem Spielplatz vorgesehen.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung zur Straße 'Am Hassenbruch'. Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Bebauung entlang des Westricher Weges und an der Möhnestraße wird direkt angebunden. Die Straßenflächen sollten als Mischflächen, ohne bordsteingetrennte Gehwege, angebunden werden.

Das Gebiet wird zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser und mit Gas-, Strom- und Telefonanschlüssen an das vorhandene Versorgungsnetz der zuständigen Träger angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach einem Entwässerungsplan, der auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes zum Bebauungsplan zu erstellen ist, über das örtliche Abwassersystem.

5.3 Immissionsschutz, Altlasten

Zum vorsorglichen Schutz vor möglicher Beeinträchtigung des nördlich vom Westricher Weges liegenden Vereinsheimes soll die Bebauung entlang des Westricher Weges als geschlossene Bebauung festgesetzt werden. Weiterhin sollen durch Festsetzung die Aufenthaltsräume in den Gebäuden nicht nach Norden orientiert werden können.

Zur westlichen Grenze des Planungsgebietes ist ein breiter Pflanzstreifen im Bereich des Wohngebietes sowie Grünflächen als Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen vorgesehen. Ebenso sind Pflanzungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet an der Möhnestraße als Abstandsflächen vorgesehen.

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle wird als private Stellplatzfläche ausgewiesen.

5.4 Natur und Landschaft / Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Überbauung von offenem Boden und die Inanspruchnahme von Freiflächen stellt nach dem Landschaftsgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Maßnahmen zum Eingriffsausgleich sind nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes festzusetzen.

Zur Ermittlung des Eingriffs wird der Bewertung des Bestandes die Bewertung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens "Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungsmodell des Kreises Soest für die Bauleitplanung".

Bestand mit Bewertung:

Flächennutzung / Biotop	Wert	Fläche (m²)	Ökologische Wertpunkte
Gebüsch mit standortgerechten Arten, Baumhecken	6	790	4.740
Begradigter Bach / Graben, abschnittsweise mit seitl. Gehölzbewuchs	7	1.695	11.865
Gras- und Krautvegetation auf Straßenseitenflächen	4	1.470	5.880
Grünland / Ruderalflur	4	2.680	10.720
Hausgarten / Zierpflanzung	4	1.580	6.320
Acker, intensive Nutzung	2	54.525	109.050
Mäßig versiegelte Flächen, Schotter, Lagerflächen	1	3.990	3.990
Überbaute, versiegelte Flächen	0	5.220	-
Summe		71.950	152.565

Geplante Flächenausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes:

	m²
Allgemeines Wohngebiet	43.855
Mischgebiet	9.345
Sondergebiet (Ausstellungsgelände)	4.650
Öffentliche Grünfläche	6.150
Verkehrsflächen	6.700
Flächen für Ver- und Entsorgung	60
Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.190

Grünordnerische Maßnahmen zum Eingriffsausgleich im Bereich des Bebauungsplanes:

- Die Gehölzbestände an den Gräben, sowie ein Gehölzbestand an der Einmündung 'Am Hassenbruch' / 'Möhnestraße' werden als Pflanzbindungen festgesetzt mit Wiederanpflanzungsverpflichtung. Die vorhandenen Gräben werden in ihrem Bestand gesichert.

- Im Bereich von privaten Grundstücken ist durch Pflanzgebot die Anlage von Hecken mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Die Hecken dienen zum einen als Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken, zum anderen aber auch dem Eingriffsausgleich durch ökologische Aufwertung dieser Bereiche. Desweiteren gliedern die Hecken das Ortsbild und binden die Bebauung in die Umgebung ein.

- Entlang des Spielplatzes und zur Eingrünung der Wohnbaufläche ist ebenfalls die Pflanzung von Hecken vorgeschrieben. Die Artenzusammensetzung orientiert sich sowohl an standortgerechten Arten, als auch an dorftypischen Ziergehölzen mit Funktionen für die Fauna (Bienenweide, Nist- oder Nährgehölze).

- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzung von Obstbäumen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Obstbaumarten entsprechen einer Sortimentsempfehlung der Landwirtschaftskammer Unna.

- Innerhalb der Verkehrsflächen und der privaten Stellplatzfläche an der Möhnestraße ist die Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen vorgeschrieben. Die Bäume sollen den Straßenraum gliedern und vor allem die versiegelten Flächen beschatten, um dadurch die negativen Auswirkungen von versiegelten Oberflächen auf das Umgebungsklima zu mindern. Die Bäume sind deshalb immer an der südlichen Straßenseite zu pflanzen.

- Die ortsbildstörende Trafostation an der Straße 'Am Hassenbruch' ist durch überwiegend immergrüne Gehölze einzugrünen.

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Dorfgerechte und landschaftstypische Gehölze und Stauden sind dabei bevorzugt zu verwenden. Um ein Mindestmaß an ortstypischer Durchgrünung zu erreichen, wird die Pflanzung von mindestens einem Obstbaum pro Grundstück empfohlen.

Die Flächenbilanz ändert sich durch die Planung wie folgt:

Planung mit Bewertung:

Flächennutzung	Wert	Fläche (m²)	Ökologische Wertpunkte
Gebüsch / Hecken mit standortgerechten Arten	6	5.000	30.000
Hecken mit standortgerechten Arten und Ziergehölzen	5	2.835	14.175
Baumreihe / Baumgruppe 20 m²/Baum	6	800	4.800
Bach / Graben mit seitl. Gehölzbewuchs	7	1.695	11.865
Hausgarten / Grünanlage	4	20.315	81.260
Mäßig versiegelte oder befestigte Flächen (Schotter, Lagerflächen)	1	13.830	13.830
Überbaute und versiegelte Flächen	0	27.475	-
Summe		71.950	155.930

Bei Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen kann der Eingriff innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

6. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus der Erdgeschichtlichen Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 1261 Fax 02761 - 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendug.

8. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (Investitions- und Wohnbaugesetz)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 1990

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 26. Juni 1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft, Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994

Teil 2: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 (1) BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1

- Gem. § 4 BauNVO sind nur Nutzungen gem. § 4 (2) zulässig.
- Gem. § 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Gem. § 18 und § 20 BauNVO wird die Geschoßzahl auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Die Höhe der Gebäude wird gem. § 18 BauNVO mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m, gemessen von der talseitigen Geländeoberkante, festgesetzt.
- Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern sind, soweit sie für die Sicherung und Herstellung des Straßenkörpersoder von Wegen erforderlich sind, auf den Grundstücken zu dulden.
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet - WA 2

- Gem. § 4 BauNVO sind nur Nutzungen gem § 4 (2) zulässig.
- Gem. § 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächen zahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Gem. § 18 und § 20 BauNVO wird die Geschoßzahl auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Die Höhe der Gebäude wird gem. § 18 BauNVO mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m, gemessen von der talseitigen Geländeoberkante, festgesetzt.
- Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern sind, soweit sie für die Sicherung und Herstellung des Straßenkörpers oder von Wegen erforderlich sind, auf den Grundstücken zu dulden
- Es wird eine geschlosse Bauweise festgesetzt.
- Gem. § 1 (7, 8) BauNVO wird die Nutzung durch folgende Festsetzung beschränkt: Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen nicht nach Norden hin orientiert werden.

1.2 Mischgebiet - MI 1

- Gem. § 1 (9) BauNVO werden für das Mischgebiet einzelne Arten von Nutzungen ausgeschlossen, auch wenn sie gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig sein sollten. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 (2) Nummern 1,2,3 und 5.
- Gem. § 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
- Gem. § 18 und § 20 BauNVO wird die Geschoßzahl auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Die zulässige Höhe der Gebäude wird gem. § 18 BauNVO mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m, gemessen von der talseitigen Geländeoberkante, festgesetzt.
- Eine Teilfläche wird als private Stellplatzfläche ausgewiesen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern sind, soweit sie für die Sicherung und Herstellung des Straßenkörpers oder von Wegen erforderlich sind, auf den Grundstücken zu dulden

Mischgebiet - MI 2

- Gem. § 1 (9) BauNVO werden für das Mischgebiet einzelne Arten von Nutzungen ausgeschlossen, auch wenn sie gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig sein sollten. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 (2) Nummern 1,2,3,4,5 und 6.
- Gem. § 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
- Gem. § 18 und § 20 BauNVO wird die Geschoßzahl auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Die zulässige Höhe der Gebäude wird gem. § 18 BauNVO mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m, gemessen von der talseitigen Geländeoberkante, festgesetzt.

1.3 Sondergebiet

- Gem. § 11 BauNVO wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ausstellungsgelände" festgesetzt.
- Gem. § 18 und § 20 BauNVO wird die Geschoßzahl auf ein Vollgeschoß festgesetzt.

2.0 Flächen für die Versorgung

- An der Straße 'Am Hassenbruch' ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgelegt.

3.0 Pflanzbindung, vorhandene Bäume, Baumgruppen, Sträucher und vorhandene Wassergräben

- Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die dargestellten Gehölzbestände und die Wassergräben zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

4.0 Pflanzgebot von flächigen Gehölzpflanzungen, Einzelbäumen, Baumreihen

Gem. § 9 (1) 25 a BauGB sind Anpflanzungen an den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entsprechend der folgenden Liste vorzunehmen.

<u>Pflanzgebot 1 (P 1) Flächige Gehölzpflanzung, Abstandsgrün</u>
An den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Sträucher und kleinkronige Bäume der folgenden Arten und Qualitäten anzupflanzen:

Hasel	- Corylus avellana (Str.)	Weißdorn	- Crataegus monog. (Str.)
Hartriegel	- Cornus sanguinea (Str.)	Salweide	- Salix caprea (Str.)
Feldahorn	- Acer campestre (Hei.)	Vogelbeere	- Sorbus aucuparia (Hei.)
Holunder	- Sambucus nigra (Str.)	Schlehe	- Prunus spinosa (Str.)
Hundsrose	- Rosa canina (Str.)		

Str. - Sträucher, 100 - 150 cm; Hei. - Heister, 200 - 250 cm

<u>Pflanzgebot 2 (P 2) Freiwachsende Hecken</u>
An den gekennzeichneten Flächen sind standort- und dorfgerechte Sträucher der folgenden Arten und Qualitäten anzupflanzen:

Hasel	- Corylus avellana	Blutjohannisb.	- Ribes sanguineum
Hartriegel	- Cornus sanguinea	Flieder	- Syringa vulgaris
Felsenbirne	- Amelanchier lamarckii	Spiere	- Spiraea vanhouttei
Weißdorn	- Crataegus monogyna	Schlehe	- Prunus spinosa

Sträucher, 100 - 150 cm

<u>Pflanzgebot 3 (P 3) Eingrünung der Trafostation</u>
An der gekennzeichneten Fläche sind folgende Arten und Qualitäten anzupflanzen:

Eibe	- Taxus baccata (He.)
Felsenbirne	- Amelanchier lamarckii (Str.)
Efeu	- Hedera helix (Bo.)

Str. - Sträucher, 100 - 150 cm; He. - Heckenpflanze, 50 - 60 cm; Bo. - Bodendecker,

Pflanzgebot 4 (P 4) Öffentliche Grünfläche
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und Einzelbäume der folgenden Arten und Qualitäten zu Pflanzen:

Äpfel	Bohnapfel	Birne:	Gute Graue
	Hauxapfel	Walnuß	Sämlinge
	Winterrambur	Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
	Jacob Lebel		

Bäume - Hochstamm, Stammumfang 10 - 12

Pflanzgebot 5 (P 5) Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen und Stellplatzflächen
Im Bereich der Vekehrsflächen sind einheimische Laubbäume der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen. Die eingetragenen Standorte sind unverbindlich (nachrichtliche Übernahme).

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Hainbuche	- Carpinus betulus	Stieleiche	- Quercus rober

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Pflanzgebot 6 (P 6) Begrünung der Grundstücksflächen
Die nicht überbauten und nicht für Nebenanlagen (Zuwegungen, Stellplätze) genutzten Flächen des Wohn-, Misch- und Sondergebietes sind als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum der folgenden Liste anzupflanzen:

Obstbäume	als Hochstämme	Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Walnuß	- Juglans regia	Vogelkirsche	- Prunus avium

5.0 Gestaltungsfestsetzungen / Landesrechtliche Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 BauONW.

5.1 Dachgestaltung

Dächer dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Satteldach, Walmdach oder als Pultdach ausgebildet werden. Die zulässige Neigung der Dächer ist zwischen 35° und 41°. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von 75 cm erlaubt. Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Sparrenunterkante. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel unzulässig.
Zur Dacheindeckung sind rote bis braune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden, Bitumenpappe ist nicht zulässig.
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf. Der Abstand zu Firsten muß mindestens 1,00 m betragen.

5.2 Fassadengestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, daß Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten oder Teerpappe nicht zulässig sind.

5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Anpflanzungen als geschnittene oder freiwachsende Hecken und Zäune nur in Begleitung einer Anpflanzung zulässig. Straßenseitige Einfriedungen (im Bereich des WA-Gebietes) sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, ansonsten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den WA-Baugebieten nicht zulässig.