

I. Erschließung:

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 u. 4 BBauG):

Die Erschließungspläne mit Längenprofilen für die neu anzulegenden bzw. zu verändernden Verkehrsanlagen sind als Anlage wesentliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

II. Nutzung:

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

1. gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 Buchst. f) BBauG.
 - a) das mit der alten Kirche bebaute Grundstück der Evgl. Kirchengemeinde am Martin-Luther-Platz südl. der Hauptstraße und westlich des Marktplatzes als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier:
"Evgl. Kirche Martin-Luther-Platz",
 - b) der Bereich des Rathauses zwischen Haupt- und Neustraße östl. der Schulstraße als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier:
"Verwaltungsgebäude (mit Nebenanlagen) Rathaus Hauptstraße",
 - c) das Grundstück der Evgl. Kirchengemeinde, Ecke Schul-/Augustastraße als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier:
"Kindergarten Evgl. Kirchengemeinde Schul-/Augustastraße"
2. a) Die nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauN VO zulässige Ausnahme für "Kerngebiete (MK) wird gem. § 1 Abs. 5 BauN VO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Kerngebietes (MK) im allgemeinen gewahrt bleibt.
- b) Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4, 5, 6 zulässigen Ausnahmen für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) werden gem. § 1 Abs. 4 BauN VO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
4. Gemäß § 17 Abs. 5 BauN VO kann im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten werden.
5. Gemäß § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV Bl. S. 433) werden zum Schutz und zur Erhaltung von Baudenkmalern im Planbereich folgende Festsetzungen getroffen (die jeweils in Frage kommenden Gebäude sind im Bebauungsplan mit einem "D" in grüner Farbe gekennzeichnet):
 - a) Als Baudenkmäler gelten folgende Gebäude:

<u>Lagebezeichnung</u>	<u>Flurstücksnummer</u>
<u>Neustraße, Flur 7</u>	
Nr. 1	43
Nr. 3	42
Nr. 5	41
<u>Hauptstraße, Flur 8</u>	
Nr. 12	80
Nr. 14	79
Nr. 16	68
Nr. 18	38
Nr. 34	26 u. 27
Nr. 36	25
Nr. 52	190
<u>Kirchtreppe, Flur 8</u>	
Nr. 2	49
Nr. 4	48
Nr. 5	50
Nr. 6	47
Nr. 7	52

<u>Lagebezeichnung</u>	<u>Flurstücksnummer</u>
<u>Martin-Luther-Platz, Flur 8</u>	
Nr. 5	44
Nr. 6	43
Nr. 7/8	207
Evgl. Kirche	53
<u>Ruhrstraße, Flur 8</u>	
Nr. 3	84
Nr. 12	119
Nr. 13	71
Nr. 14	121
Nr. 15	70
Nr. 16	122
Nr. 17	63
Nr. 19	62
Nr. 20	209
Nr. 21	61
Nr. 23	60
Nr. 25	59
Nr. 27	202
Nr. 30 u. 30a	143
Nr. 32	147
Nr. 34	148
Nr. 38	149
Nr. 40	150
Nr. 42	177
Nr. 44	178
Nr. 46	152
Nr. 48	153
Nr. 50	154
<u>Kaiserstraße, Flur 9</u>	
Nr. 1	43
Nr. 2	15
Nr. 3	42
Nr. 5	41
Nr. 7	40
Nr. 8	17
Nr. 9	320
Nr. 10	18
Nr. 12	19
Nr. 14	20
Nr. 15	36
Nr. 17	35
Nr. 19	32
Nr. 21	31
Nr. 23	30
Nr. 25	26
Nr. 32	7

- b) Baudenkmale gem. Pkt. 5 a) sind in ihrer architektonischen Eigenart und insbesondere in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen nach Buchst. II 5 b) sind im Einzelfall zulässig, wenn die angestrebte Erhaltung des Altstadtbereiches, also die städtebauliche Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes dadurch keinen Schaden erleidet.

- d) Für die im Bebauungsplan mit grünem „D“ und „G“ gekennzeichneten Gebäude wird festgesetzt:
- a) eine Anzeigepflicht für Werbeanlagen aller Art gemäß § 103 Abs. 2 der Bauordnung NW;
 - b) der Einbau ortsfester, vor die Fassade vorspringender Warenautomaten ist gemäß § 103 Abs. 1 Ziffer 2 unzulässig.
- e) Baugestaltung für die mit grünem „G“ gekennzeichneten Gebäude:
Diese Gebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild den benachbarten Baudenkmalen anzupassen. Als Fassadenmaterial ist zugelassen:
- a) sichtbares Holzfachwerk mit hell geputzten Ausfachungen;
 - b) kleinmaßstäblicher Naturschieferbehang;
 - c) heller Verputz.
- Zulässig sind hellgestrichene Holzfenster, hochrechteckig bis quadratisch, mit kleingliedriger Sprossenteilung.
6. Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauN VO bzw. § 7 Abs. 4 Landesbauordnung NW v. 25. Juni 1962 (GV NW S. 373) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauN VO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

III. Baugestaltung

1. Dächer

- a) Die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Verwaltungsgebäude (mit Nebenanlagen) Rathaus Hauptstraße“ sind als „Flachdächer“ auszubilden. Das bereits bestehende, zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung als Rathaus genutzte Verwaltungsgebäude südl. der Neustraße ist in seiner Dachform zu erhalten. Die Gebäude westl. vorgeannten Baugrundstückes für den Gemeinbedarf, westl. der Schulstraße, auf den Flurstücken 228, 230 und 307, sind ebenfalls mit einem Flachdach auszubilden.
- b) Im gesamten übrigen Planbereich sind die Dächer der Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (mit Ausnahme der unter II 5 a) und III 1 a) genannten Grundstücke) als Satteldächer auszubilden. Bei diesen Gebäuden beträgt die Dachneigung

bei 1- und 2-gesch. baulichen Anlagen	48° bis 50°
bei 3- und mehrgesch. bauliche Anlagen	30°
- c) Dachgaupen sind nur zugelassen bei einer Dachneigung ab 48° und, soweit sie auf jeder Hausseite insgesamt eine Länge von mehr als 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Die lichte Höhe der Dachgaupen darf nicht mehr als 1,20 m, gemessen in der Fenstersenkrechten, zwischen den Querriegeln, betragen. Zwischen der Traufe und den Dachgaupen müssen mindestens drei Dachziegelreihen, bzw. ein 60 cm breiter Streifen in Schieferdeckung durchgehen. Dachgaupen sind flach einzudecken.
Diese Festsetzungen zu III 1. c) gelten nicht für die bei II 5 a) aufgeführten Baudenkmale.
- d) Als Dacheindeckung sind blau-graue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schieferdeckung ist zulässig.
- e) Die Hauptgesimse sind als Sparrengesimse mit 30 cm Ausladung, horizontal gemessen, auszubilden. Kastengesimse und Gesimsverkröpfungen sind nicht zugelassen.
Diese Festsetzungen zu III 1. e) gelten nicht für die bei 5 a) aufgeführten Baudenkmale.
- f) Die Schornsteine müssen am First heraustreten. Die Schornsteinköpfe sind in Fugenmauerwerk oder verschiefert auszubilden.
- g) Garagen und zulässige Nebengebäude können, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind, ein Flachdach erhalten.

2. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude im Planbereich, mit Ausnahme der bei II 5 a) aufgeführten Baudenkmale, sind in hellen Farbtönen zu verputzen. Auch die Einschlämmung eines Ziegelrohbaues in hellen Farbtönen ist zulässig. Die Verblendung einzelner Gebäudeteile mit andersartigen Werkstoffen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Fensterlose Fassaden können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Grundstückseinfriedigungen

- a) Im Planbereich sind entlang der Straßengrenzen nur 0,60 m hohe Einfriedigungen zulässig.
- b) Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich von Straßenkreuzungen und -einmündungen dürfen zur Wahrung von Verkehrsübersicht nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m eingefriedigt und bepflanzt werden.
- c) Die Grundstücke nach vorstehendem II 1 a) und II 1 b) sind nicht einzufriedigen.

4. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen zu III 1 b) (Dachneigung), III 1 c) (Dachgaupen), III 1 e) (Hauptgesimse), III 2 (Außenwände), III 3 (Grundstückseinfriedigungen) und zu II 5 d) sowie zu II 5 e) sind in geringfügigem Umfang im Einzelfall zulässig, sofern städtebauliche und sonstige Gründe die Ausnahme rechtfertigen und durch die Ausnahme die angestrebte architektonische und städtebauliche Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes keinen Schaden erleidet.