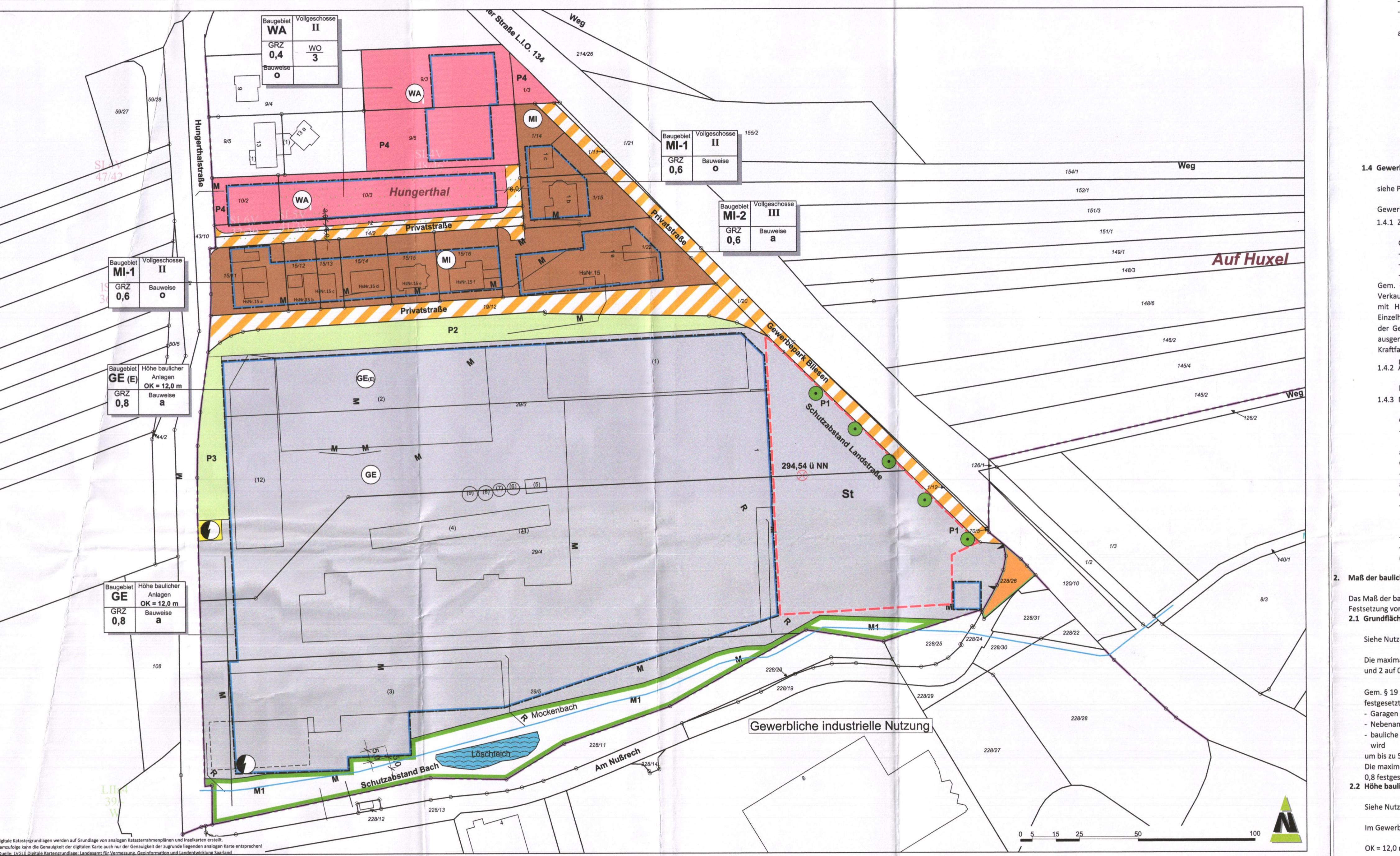


## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichnerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (\$ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (\$ 6 BauNVO)
GEa	Eingeschränkte Gewerbegebiete (\$ 8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (\$ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, Maximalwert

WO 3 Zahl der Wohnungen, Maximalwert

OK = 12,0 m Höhe baulicher Anlagen, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, Privatstraße

Einfahrtsbereich

Versorgung, Abfallsortung, Abwasserbeseitigung  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

M vorhandener Mischwasserkanal

R vorhandener Regenwasserkanal

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

I Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 Maßnahmen

Bäume - Erhaltung

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

## P1 - P4 Pflanzmaßnahmen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche hier: Löschteich

Mockenbach

## Sonstige Planzeichen

St Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

294,54 ü NN Höhepunkt

## Teil B: Textteil

## Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

## 1. Art der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 - 15 BauNVO)

## 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (\$ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

## 1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

## 1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Behördegewerbes

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## 1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. St. Wendeler Liste mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Behördegewerbes

- Sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## 1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. St. Wendeler Liste mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Behördegewerbes

- Garagenabstellplätze

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE (\$ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 1.3.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;

- Gewerbebetriebe, die zwischen 06.00 und 22.00 Uhr liegen;

- Lagerhäuser, Logistik- und öffentliche Gebäude;

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe

## 1.3.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen:

keine

## 1.3.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören;

- Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit zwischen 22.00 Uhr und 06 Uhr liegt;

- Bordell, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 1.4 Gewerbegebiet - GE (\$ 9 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

## 1.4.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 und 9 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerhallen und öffentliche Betriebe,

- Tannenhäuser

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts-

- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Baumasse zugeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen