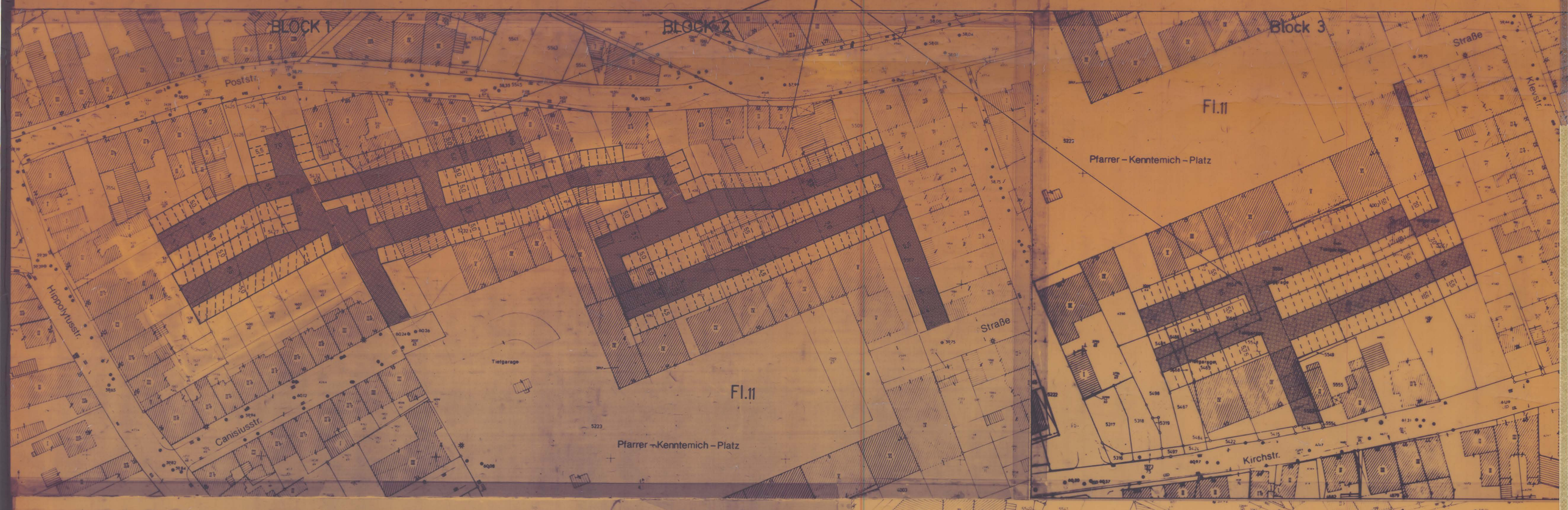
T 89 Bl. 2





Bebauungsplan T 89, Blatt 2
- Textliche Festsetzungen -

1. MK-Mischgebiet nach § 7 BauNVO
Obergrenze des EG sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 "sonstige Wohnungen" zulässig.

2. MI-Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Garagen sind innerhalb der Obergeschossen Flächen zulässig.

4. Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ-
Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO; sofern sie aufgrund der Überbauung Flächen überhaupt erreicht werden können. Bei Kongrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. (§ 17 Abs. 10 BauNVO)

5. Schallung von Gebäuden und Bauungen
5.1 Die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude dürfen der Nutzung nur zugeführt werden, wenn durch Anordnung des § 39h BBauG, oder durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, daß die in den Gebäuden aufgestellten Geräte und Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Heizungsanlagen, der Müllschluckstelle, der Poststraße und der Canisiusstraße kann gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

6. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 Abs.1 BO NW.

6.1 Abstandsflächen
In gewissen Plangebiet sind geringere Abstandsflächen als die in § 7 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern. (§ 103 Abs. 1 ZIFF. 6 BauNW)

6.2 Dachneigung und Dachaufbau
Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach, Mansardendach u.ä.) bestimmten Bereichen muß bei Neubauten mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden. Ein Flachdachanteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachform ist im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei können zusätzlich weitere Dachgeschosse gegenüber dem Vollgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 5 BauNVO und dem nach der festgesetzte Zahl der Geschosse angeordnet werden.

6.3 Höhen
Die Traufhöhe der Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen darf max. 11,0 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen vom Schnitt des Bürgersteig bis zum Schnittpunkt des Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

6.4 Dachmaterialien
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind Ziegel zu verwenden. (siehe Ziff. 5.2).

6.5 Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

6.6 Fassadenmaterialien
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis max. 30 cm Höhe, vorgehend in den Eingangsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Verschindelungen, Verschiefelungen sind, sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

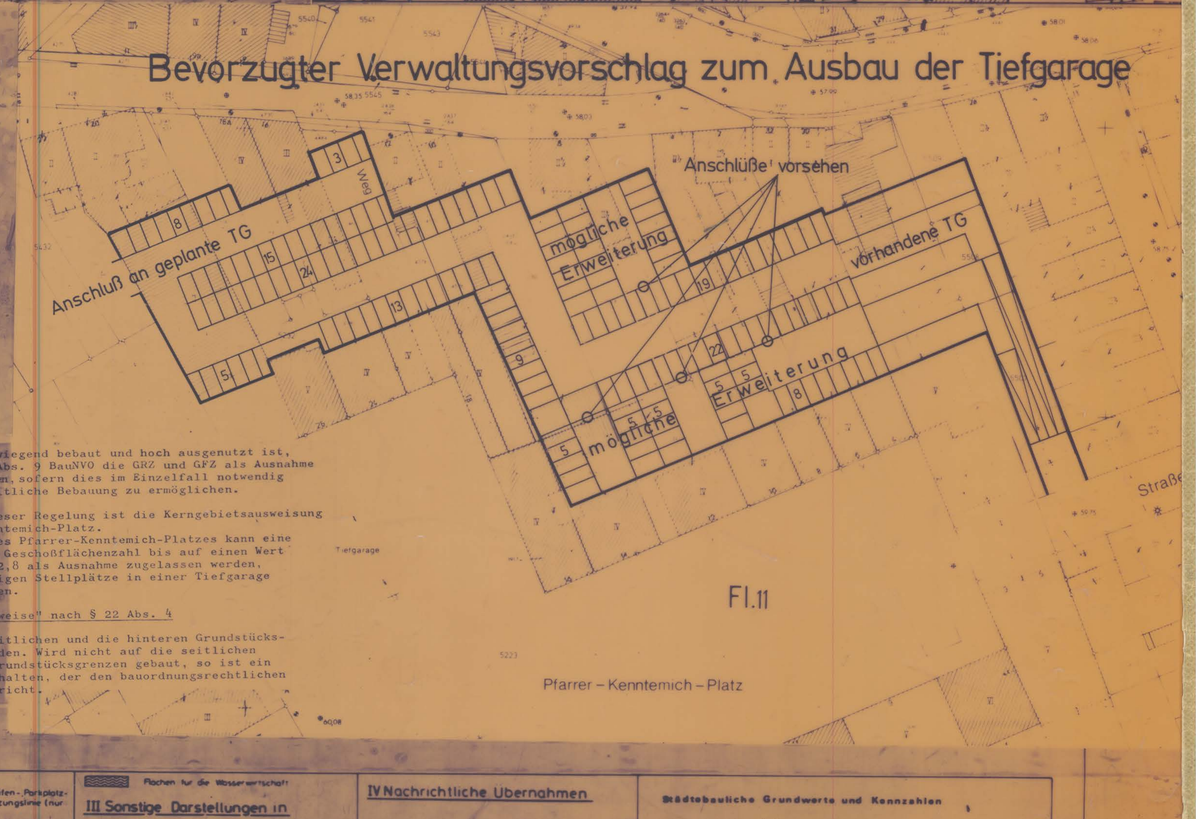
6.7 Werbeanlagen
Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig.

6.8 Flachdächer
Flachdächer in den zusammenhängenden Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklen, nicht reflektierenden Material zu bedecken.

6.9 Fenster
Für die gemäß § 39 h BBauG und § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fensteröffnungen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.10 Nicht Überbaute Grundstücksflächen
Die nicht Überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise
Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen, Firsthöhen) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein gestörtes städtebauliches Bild zu erzielen.
Alle Einfriedungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise, mit Ausnahme der Festsetzung Fußgängerzone.



1. Da das Gebiet überwiegend bebaut und hoch ausgenutzt ist, können gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO die GRZ und GFZ als Ausnahme überschritten werden, sofern dies im Einzelfall notwendig ist, um eine zweckmäßige Bebauung zu ermöglichen.

2. Abweichend von dieser Regelung ist die Kerngebietsausweisung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes.
Auf den Grundstücke des Pfarrer-Kenntemich-Platzes kann eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl bis auf einen Wert von maximal GFZ = 2,0 als Ausnahme zugelassen werden, sofern die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

6.10 Nicht überbaute Grundstücksflächen

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2. Es kann auf die seitlichen und die hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten, der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht.

