Bebauungsplan T 121

- Textliche Festsetzungen -

1. MK - Kerngebiet nach § 7 Bau NVO

Entlang der Kölner Straße und der Wilhelmstraße sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig (§ 7 Abstandsflächenverordnung. 2 Ziff. 7 Bau NVO .

2. Mi- Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO)

3. WB - Besondere Wohngebiete nach § 4 a Bau NVO

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 a, Abs. 3 Ziff. 3 i. v. mit § 1 Abs. 6 Ziff.1

4. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig.
Ausnahmsweise können notwendige Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. GRZ- Grundflächenzahl - und GFZ - Geschoßflächenzahl -

Für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gelten für die einzelnen Nutzungsbereiche die im Plan festgesetzten, z.T. reduzierten Werte. Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Plan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).

6. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauNVO

6.1 Abstandsflächen

In der Emil-Müller-Straße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzueges zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 Bau NVO)

6.2 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.

6.3 <u>Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel</u>
sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf max. 1/3 der Hausbreite betragen. Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.

6.4 <u>Fassadenmaterialien</u>

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente, z.B. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig. Das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist.

6.5 <u>Werbeanlagen</u> sind nur unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zulässig.

6.6 <u>Nicht überbaute Grundstücksflächen</u>

Nicht überbauten Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Versiegelung von Freiflächen ist nur in begründeten Fällen (Freisitze u.ä.) und in möglichst geringem Umfange vorzunehmen.

<u>7. H i n w e i s e</u>

7.1 Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.