Bebauungsplan T 48, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 (2) Ziff. 3 i.V. m. § 1 (5) BauNVO).

2. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

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

4. GRZ- Grundflächenzahl - und GFZ -Geschoßflächenzahl -

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl um maximal 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO=.

5. Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

6. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

6.1 Abstandsflächen

Im Bereich der Louis-Mannstaedt-Straße, Haus Nrn. 9 a, 9 b und 9 c sind geringere Abstandsflächen als die in § 2 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenbereiches zu sichern (§ 103 (1) Ziff. 6 BauO NW).

6.2 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen 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.

6.3 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

6.4 Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel

sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.

6.5 Fassadenmaterialien

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.

6.6 Werbeanlagen sind von Größe und Ausstrahlung her so aufzustellen, daß sie keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der L 332, haben können.

6.7 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freisitze u.ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

7. H i n w e i s e

7.1 Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.

7.2 Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B.