Bebauungsplan T 49, 1. Änd.

Textliche Festsetzungen

1. GI = Industriegebiet nach § 9 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (3), Ziff. 2 i. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 Bau NVO).

Je Betrieb kann nur eine Wohnung nach § 9 (3) Ziff. 1 zugelassen werden. Die Wohnung darf nur im 1. Obergeschoß innerhalb eines Gebäudes liegen, das im Bereich einer 20 m tiefen Zone, gemessen ab vorderer Baugrenze (Straßenseite), stehen muß.

2. GE = Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 (3), Ziff. 2 i. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 Bau NVO).

Je Betrieb kann nur eine Wohnung nach § 9 (3) Ziff. 1 zugelassen werden. Die Wohnung darf nur im 1. Obergeschoß innerhalb eines Gebäudes liegen, das im Bereich einer 20 m tiefen Zone, gemessen ab vorderer Baugrenze (Straßenseite), stehen muß.

Im gesamten GE sind nur Betriebe zulässig, die die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten und die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben und Aerosolen haben (ausgenommen sind Heizungsanlagen). Die Zulässigkeit anderer Betriebsarten wird von entsprechenden Einzelgutachten abhängig gemacht.

3. MI = Mischgebiet nach $ 6 Bau NVO

Im Mischgebiet entlang der Steinackerstraße sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 6 (2) Ziff 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO)

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

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GRZ und GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen
(§ 17 (10) Bau NVO).

6. Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

7. a = abweichende Bauweise

Es darf auf die gemeinsamen Grenzen angebaut werden.
Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 7 (3) BauO NW entspricht (Bauweich) (§ 27 (4) Bau NVO).

8. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

8.1 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.

8.2 Dachmaterialien

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

8.3 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.

8.4 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 aufnehmen, sind nicht zulässig. Das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist.

8.5 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.

8.6 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, Frisitze u.ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

9. Hinweise

9.1 Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

9.2 Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B, Wasserwerk Oberlar der DN AG