Bebauungsplan T 89, Blatt 2

- Textliche Festsetzungen -

1. MK-Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Oberhalb des EG sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 "sonstige Wohnungen" zulässig.

2. MI-Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstelle sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ-

Für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können. Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).
Da das Gebiet überwiegend bebaut und hoch ausgenutzt ist, können gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO die GRZ und GFZ als Ausnahme überschritten werden, sofern dies im Einzelfall notwendig ist, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.
Ausgenommen von dieser Regelung ist die Kerngebietsausweisung um den Pfarrer-Kenntemich-Platz.
Auf der Südseite des Pfarrer-Kenntemich-Platzes kann eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl bis auf einen Wert von Maximal GFZ = 2,8 als Ausnahme zugelassen werden, sofern die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

5. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

5.1 Die gemäß § 10 StBauFG mit „E“ gekennzeichneten Gebäude dienen der Kenntlichmachung erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulicher oder kunsthistorischer Bedeutung und als Grundlage der Anwendung des § 39 h BBauG.

5.2 **~~x x x x~~ In den gekennzeichneten Gebiete und bei den gekennzeichneten einzelnen baulichen Anlagen entlang der Hippolytusstr., der Poststraße und de Canisiusstraße kann gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen verwehrt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.**

6. <u>Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW.</u>

6.1 <u>Abstandsflächen</u>
Im gesamten Plangebiet sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern. (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauONW)

6.1 a <u>„b = besondere Bauweise“ nach § 22 Abs. 4</u>
Es kann auf die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die seitlichen und die hinteren Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten, der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht.

6.1 <u>Dachneigung und Dachausbau</u>
Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach, Mansarddach, u.ä.) bezeichneten Gebieten muß bei Neubauten mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden.
Ein Flachdachanteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden. Dabei können ausnahmsweise Dachgeschosse zugelassen werden, die Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauNVO sind, ohne daß sie auf die festgesetzte Zahl der Geschosse angerechnet werden.

6.2 <u>Höhen</u>
Die Traufhöhe der Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen darf max. 11,0 m betragen, Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

6.3 <u>Dachmaterialien:</u>
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungsatzungen sind Ziegel zu verwenden (sieh Ziff. 5.2).

6.4 **<u>Dachgauben</u> sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.**

6.5 **<u>Fassadenmaterialien:</u>**
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis max. 90 cm Höhe, bezogen auf die Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteighinterkante) zulässig. Bei fallendem oder steigendem Geländeniveau ist eine Sockelstaffelung entsprechend anzuordnen.
Verschindelungen, Verschieferungen u. ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

6.6 **<u>Werbeanlagen</u>**
Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im I. Obergeschoß zulässig.

6.7 **<u>Flachdächer</u>**
Flachdächer in den zusammenhängenden Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

6.8 **<u>Fenster</u>**
Für die gemäß § 39 h BBauG und § 10 StBauFG mit „E“ gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.9 **<u>Nicht überbaute Grundstücksflächen</u>**
Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

<u>Hinweise</u>
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 geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.
Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise, mit Ausnahme der Festsetzung Fußgängerzone.