Bebauungsplan T 89, Blatt 3

Textliche Festsetzungen

1. MK-Kerngebiet nach § 7 Bau NVO

1.1 Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 Wohnungen zulässig.
Um den Wilhelm-Hamacher-Platz herum sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO)

2. Garagen sind, soweit die Grundstücke nach Einrichtung der Fußgängerzone noch anfahrbar sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Bau NVO)
Tiefgaragen sind überall zulässig.

3. Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 Bau NVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können.

3.1 Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 Bau NVO)

4. überbaubare Grundstücksflächen

An der Nord- bzw. Ostseite des Wilhelm-Hamacher-Platzes ist für die Obergeschosse eine Baulinie, für die Erdgeschosse eine Baugrenze festgesetzt, um eine begehbare Arkadenreihe zu erzielen.
(§ 23 Bau NVO)

5. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen x----x----x----x----x

5.1 In den gekennzeichneten Gebieten entlang der Hippolytusstraße und an der Wilhelmstraße 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 im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

5.2 Die gemäß § 10 StBauFG mit (E) gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

6. Gestaltungsvorschriften nach § 103 LBauO NW

6.1 Abstandsflächen:

In der Hippolytusstraße und in der Wilhelm-Hamacher-Straße 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 LBauO NW).

6.2 Dachneigung:

Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten muß zwischen 45^{0} und 60^{0} betragen. Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.3 Höhen:

Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11 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.

6.4 Dachmaterialien:

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind Ziegel zu verwenden.

6.5 Dachgauben

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 maximal 90 cm Höhe zulässig.

6.7 Werbeanlagen:

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

6.8 Flachdächer:

Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

6.9 Fenster:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.10 Grünflächen:

Die nicht überbaubaren Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7. Hinweise:

7.1 Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen, Firsthöhen), 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.

7.2 Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme des Begriffes "Fußgängerzone", sind lediglich Hinweise.

7.2 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln die §§ 31 BBauG und 86 LBauO NW.

7.3 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig im Sinne von § 156 BBauG und von § 101 LBauO NW handelt, wer gegen diesen Bebauungsplan, einschließlich seiner textlichen Festsetzungen, verstößt.