Bebauungsplan I 89, Blatt 4

- Textliche Festsetzungen -

1. MI-Gebiet nach § 6 BauNVO

1.1 Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig
(§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

~~2. WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO~~
~~Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.~~

3. Garagen sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenstandorte zulässig. Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden.

4. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GZR und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können. Im MI-Gebiet kann bei Eckgrundstücken die Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.(§ 17 Abs. 10 BauNVO)

5. Mindestgröße von Grundstücken

Grundstücke für Wohnzwecke müssen eine Mindestgröße von 225 m^2 haben, (§ 9 (1) Ziff 3 BBauG).

6. Erhaltung von Gebäuden

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

7. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

7.1 Abstandsflächen

In der Kirchstraße, der Ringstraße und im Weingartenweg sind geringere Abstandsflächen als die in § 2 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern.
(§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauO NW)

7.2 Dachneigung

Die Dachneigung in den mit "SD" (Satteldach, Mansarddach u.ä.) bezeichneten Gebieten muß bei Neubauten mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden. Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

7.3 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.

7.4 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Für Gebäude, die als erhaltenswert i. S. der Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind Ziegel zu verwenden.

7.5 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

7.6 Fassadenmaterialien

Für Gebäude, die als erhaltensw.i.S. der Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind nur die ursprünglichen Fassadenmaterialien zulässig.
Keramikfliesen u. ä. sind nur bis max. 90 cm über Bürgersteighinterkante zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u.ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

7.7 Werbeanlagen

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

7.8 Flachdächer

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

7.9 Fenster:

Für die gemäß § 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.

7.10 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8. Schallschutz

Entlang des Theodor-Heuß-Ringes (sog. Südwesttangente) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauB eine Zone von 50,0 m Tiefe - gemessen von der Fahrbahnaußenkante - festgesetzt.
In dieser Zone sind auf der Seite zum Theodor-Heuß-Ring und auf den rechtwinklig dazu stehenden Gebäudeteilen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außerhalb dieser Zone können im Einzelfall ebenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Hinweise

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.

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