Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan T 89, Blatt 6

1. <u>MI- Mischgebiet nach § 6 BauNVO</u>

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 5 u. 7 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).
Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, sofern sie nicht störend i.S. vom § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind.
In dem Mischgebiet entlang der Krausstraße von der Straße "Im Grund" bis zum Haus Hofgartenstraße 12, sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

2. <u>WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u>

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 u.2 können zugelassen werden. (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. <u>Garagen und Stellplätze</u> sind innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie innerhalb der geändert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.
Tiefgaragen sind generell zulässig.

4. <u>Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ-</u>

Für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

5. <u>Erhaltung von Gebäuden</u>

Die gemäß § 39 h BBauG mit (E) gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

6. Gestaltungsvorschriften gemäß III VO zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW.

6.1 <u>Abstandsflächen</u>

Im Bereich der Hofgartenstraße und im westlichen Teilstück der Ringstraße (Eimündung in die Süd-West-Tangente) sind geringere Abstandsflächen als die in § 2 Abs. 1 der Abstansflächenverordnung genannten Zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zusichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauO NW).

6.2 Firstrichtung

Die Wahl der Firstrichtung steht frei. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

6.3 Dachneigung und Dachausbau

Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten muß bei Neubebauung mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden.
Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.4 Dachgauben sind bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Auf der Gebäuderückseite sind Dacheinschnitte zulässig.

6.5 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Für die nach Ziffer 5 als erhaltenswert mit (E) gekennzeichneten Gebäude sind Ziegel zu verwenden.

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

6.7 Fassadenmaterialien

Bei den mit (E) und (D) gekennzeichneten Gebäuden nach Ziffer 5 sind die Außenfassaden und Farbe und Material in ihrem historischen Zustand zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wieder herzustellen.

6.8 Fenster

Bei den mit (E) und (D) gekennzeichneten Gebäuden nach Ziffer 5 sind die Fenster in ihren ursprünglichen Formaten und Gestaltungselementen (Sprossen) zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wieder herzustellen.

6.9 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Garten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG sowie § 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW).

6.10 Einfriedigungen

Als Einfriedigung für die Vorgärten sind Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von max. 90 cm zulässig.

H i n w e i s e

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 Bildzu erzielen.
Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.