Bebauungsplan T 89, Blatt 7

- Textliche Festsetzungen -

1. MK - Kerngebiet nach § 8 Bau NVO

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

2. MI - Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abstandsflächenverordnung. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abstandsflächenverordnung. 5 Bau NVO). In der Klevstraße sind darüber hinaus Tankstellen unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.
Auf den nicht überbauten Grundstücken können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Tiefgaragen sind generell 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 erreicht werden können.
Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte ausnahmsweise zugelassen werden, um die einheitliche Bebauung zu ermöglichen.
(§ 17 (10) Bau NVO)

5. Erhaltung von Gebäuden

Die gemäß § 10 StBauFG vorgenommene Bezeichnung von Gebäuden mit "E" dient der Kenntlichmachung erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung und als Grundlage der Anwendung des § 39 h StBauFG.

Bei den gekennzeichneten einzelnen baulichen Anlagen entlang der Klevstraße und der Kirchstraße 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 alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestaltung prägt, oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

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

6.1 Abstandsflächen

Im Bereich der Klevstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern (§ 103 Abstandsflächenverordnung. 1 Ziff. 6 Bau NVO)

6.2 Firstrichtung

Die angegebene Firstrichtung mit der Traufenstellung zur Straße ist einzuhalten. Friste von Ziergiebeln u. ä. rechtwinklig zum Hauptfirst sind zulässig.

6.3 Dachneigung:

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

6.4 Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Auf der Gebäuderückseite sind Dacheinschnitte zulässig.

6.5 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

6.6 Flachdächer in den zusammenhängenden 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 gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäuden sind die Außenfassaden in Farbe und Material in ihrem historischen Zustand zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.8 Fenster der mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind in ihren ursprünglichen Formaten und Gestaltungselementen (Sprossen) zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.9 Werbeanlagen

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

6.10 Grünflächen:

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

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 Bild zu erzielen.
Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Festsetzung "Fußgängerzone", sind lediglich Hinweise.