Bebauungsplan T 98

- Textliche Festsetzungen-

1. Mi-Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. 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 als Ausnahme Garagen zugelassen werden.

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

Für die Grundflächenzahl und 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 Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

4. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

4.1 In dem gekennzeichneten Gebiet, entlang der Emil-Müller-Straße und der Paul-Müller-Straße, 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 zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestaltung prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

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

5. Gestaltungsvorschrifte gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW.

5.1 Abstandsflächen

Im gesamten Plangebiet sind die Abstandsflächen nach BauO NW einzuhalten.

5.2 Dachneigung:

Die Dachneigung in dem 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.

5.3 Höhen

Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

5.4 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Für Gebäude, die als erhaltenswert i.S. der Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind Ziegel zuverwenden.

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

5.6 Fassadenmaterialien:

Für Gebäude, die als erhaltenswert i.S. der Ziffer 4 der textliche Festsetzungen festgeschrieben werden, sind nur die ursprünglichen Fassadenmaterialien zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u.ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.
Keramikfliesen u.ä. sind nur bis max. 0,90 m über Bürgersteighinterkante zulässig.

5.7 Werbeanlagen

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

5.8 Flachdächer:

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

5.9 Fenster:

Für die Gemäß § 39 h BBauG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wieder herzustellen.

5.10 Grünflächen:

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

6. Schallschutz

Entlang des Theodor-Heuss-Ringes (sog. Südwesttangente) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG 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.

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 sind lediglich Hinweise.