

Bebauungsplan Nr. 37 "Neheimer Markt"

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Nur in den als MK-Gebiet ausgewiesenen Teilgebieten 1, 2, 4, 7, bis 13 des Plangebietes sind auf allen Grundstücken oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen nach § 7 (3) 2 BauNVO zulässig.
Oberhalb des Erdgeschosses können sie in den Teilgebieten 1, 2, 4, 8 bis 13 ausnahmsweise gestattet werden.
Wohnungen nach § 7 (2) 6-7 sind in allen Gebieten nur oberhalb des EG zulässig.
Ausnahmen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - 1.2 Das Maß der Nutzung für die MK-Gebiete ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Geschößzahl, jedoch dürfen die zulässigen Höchstwerte der GFZ nach § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden.
 - 1.3 Gem. § 17 (5) BauNVO kann die max. zulässige Geschößzahl für Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, (Versorgungsanlagen ?) Überdachung von nach der LBO erforderlichen Spielplatzflächen um ein Geschöß der im Teilgebiet zulässigen höchsten Geschößzahl überschritten werden.
 - 1.4 Spezielle Festsetzungen für einzelne Teilgebiete
 - 1.41 Teilgebiet 1
 - 1.411 Für die Grundstücke Hauptstraße 6, 8, 10, 12 und 30a wird entlang der Hauptstraße bis zu einer maximalen Bautiefe von 17 m (Zone I) Schnitt AB, 20 m

(Zone I) Schnitt CD, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie Hauptstraße, eine geschlossene Bauweise mit mindestens 4 und höchstens 6 Geschossen festgesetzt. Von der Viergeschossigkeit kann teilweise um zwei Geschosse abgewichen werden, wenn eine viergeschossige Bauweise in einer Mindestdiefe von 10,00 m innerhalb der Zone I erreicht wird.

Hinter dieser 17 bzw. 20 m tiefen vier- bis sechsgeschossigen Zone I beträgt in der Zone II die maximal zulässige Geschoßzahl zwei Geschosse über dem Niveau der Hauptstraße (s.a. Systemskizze).

- 1.412 In der Zone II sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.
- 1.413 Auf der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze können Garagengeschosse und deren Nebeneinrichtungen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Höhe von 15,00 m über dem festzulegenden Gelände errichtet werden (s.a. Systemskizze).
- 1.414 Gem. § 21a Abs. 3 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken des MK-Gebietes zulässig, sofern sie 10 % der Fläche der Baugrundstücke nicht überschreiten.
- 1.415 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG im Teilgebiet 1 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen dienen den Grundstücken Hauptstr. 6, 8, 10, 12 zur Ablösung der Einstellplatzverpflichtung. Sie können nach § 21a (2) mit folgenden Flächenanteilen der "Grundstücksfläche, im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO", ausnahmsweise hinzugerechnet werden, wenn auf den jeweils entsprechenden nachfolgend aufgeführten Grundstücken im Teilgebiet 1 (Zone I und II) keine

Stellplätze und Garagen errichtet werden; dieses gilt jedoch nur für "notwendige", d.h. solche Stellplätze, zu deren Herstellung der Bauherr nach Bauordnungsrecht oder jeweils geltendem Ortsrecht verpflichtet ist.

Grundstück Hauptstraße	6	mit	34 qm
"	"	8	" 435 "
"	"	10/12	" 380 "

Der restliche z. Zt. im städtischen Besitz befindliche Flächenanteil der Gemeinschaftsfläche mit 772 qm kann unter gleichen Voraussetzungen Grundstücken im Teilgebiet 1 hinzugerechnet werden, ist jedoch nicht an ein z. Zt. bestehendes Grundstück gebunden.

1.42 Teilgebiet 4, 8, 14

Gem. § 21a (2) können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 ausnahmsweise Flächenteile notwendiger Stellplätze an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.12 BBauG hinzugerechnet werden.

1.421 Grundstücke im Teilgebiet 4 für 1300 m² Brutto-Geschoßfläche in der Gemeinschaftsanlage im Teilgebiet 5 oder 6

1.422 Grundstücke im Teilgebiet 8 für 600 m² Brutto-Geschoßfläche in der Gemeinschaftsanlage im Teilgebiet 5 oder 6

1.423 Grundstücke im Teilgebiet 14 für 700 m² Brutto-Geschoßfläche in der Gemeinschaftsanlage im Teilgebiet 11

1.43 Teilgebiet 2, 3 und 7

Gem. § 21 (4) 3 können ausnahmsweise Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20) BauVO unberücksichtigt bleiben.

1.44 Teilgebiet 2, 3, 7, 12

Gem. § 21a (5) kann die zul. Geschoßfläche ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen und der zugehörigen Nebenanlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen,

1.441	im Teilgebiet	2	um	3600 m ²
1.442	"	"	3	" 8000 m ²
1.443	"	"	7	" 2800 m ²
1.444	"	"	12	" 1000 m ²

erhöht werden.

2. Einstellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
im Sinne § 9 (1) 12 BBauG

2.1 Gem. § 15 Abs. (1) und 23 (5) sind oberirdische Einstellplätze nur in den nachfolgenden Teilgebieten und im Ge-Gebiet zulässig.

Teilgebiet 1 mit Ausnahme s. a. § 1 Ziff. 4.4
" 4 u.8 auf den im Plan ausgewiesenen Flächen
" 10 hinter den Baugrenzen.

2.2 Teilgebiet 2, 7

Die in den Systemschnitten und im Plan besonders dargestellten Garagenflächen müssen der Ablösung der Einstellplatzverpflichtung des Teilgebietes dienen. Sie dürfen nur dann anderen Gebieten dienen, wenn alle möglichen Einstellplatzverpflichtungen des Gebietes erfüllt sind.

In den dargestellten Garagenflächen können ausnahmsweise Geschäftsflächen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, daß bei voller Ausnutzung des übrigen Teilgebietes alle Einstellplätze im Teilgebiet untergebracht werden können.

3. Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 13 PBauO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 können ausnahmsweise Flächenanteile an im Teilgebiet liegenden Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 hinzugerechnet werden.

Die ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen dienen der Errichtung von erforderlichen Kinderspielplätzen nach der Landesbauordnung.

4. Immissionsschutz

Der Planungsrichtkegel darf an der süd- und südwestlichen Grenze des GI-Gebietes die Werte von tags 65 d B(A) und nachts 50 d B(A) nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22,00 bis 7,00 Uhr.

5. Baugestaltung (§ 103 BauONW)

5.1 Dachformen

In den Teilgebieten 2. 4. 7-9, 12-14 sind zusammenhängende Gebäudegruppen in Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten, sofern nicht durch Planzeichen eine Dachform zwingend festgesetzt ist.

5.2 Vordächer

können im MK-Gebiet an Fußgängerbereichen bis zu einer Ausladung von 2 m und einer lichten Höhe von 3 m, gemessen ab Gehwegoberkante, ausnahmsweise zugelassen werden.

5.3 Reklame

5.31 Entlang der Mendener Straße, Burgstraße, Drostenweg dürfen waagerechte Reklameflächen und Leuchtschriften mit ihrer Oberkante nicht mehr als 1 m über Oberkante Fußboden des 1. OG liegen.

5.32 Rechtwinklig zur Geländefront angebrachte Werbeanlagen mit überwiegend vertikaler Ausdehnung dürfen nicht mehr als 1 m über die Gebäudefront hinausragen und die Fensterbrüstung des letzten Obergeschosses nicht überschreiten.