

I/B 54 Text

C Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S. 216) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1995 (GV. NRW. S. 687);
 die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.1999 (GV. NRW. S. 590).

Anmerkung:
 Soweit bei den Festsetzungen von Bauelementen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zusicherungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW und können gemäß § 6 Abs. 3 BauO NRW als solche geahndet werden.

D Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen

0 Abgrenzungen
 gemäß § 9 (7) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
 gemäß § 1 (1) Ziffer 1 BauGB

1

1 MK₁
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₁ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

2

2 MK₂
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₂ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

3

3 MK₃
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₃ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

4

4 MK₄
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₄ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

5

5 MK₅
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₅ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

6

6 MK₆
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₆ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

7

7 MK₇
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₇ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

8

8 MK₈
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₈ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

9

9 MK₉
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₉ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

10

10 MK₁₀
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₁₀ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

11

11 MK₁₁
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₁₁ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

12

12 MK₁₂
 Kerngebiet mit Nutzungsgliederung - MK₁₂ - gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (3) bis (9) BauNVO

a) im Erdgeschoss und darüber
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;

b) im 1. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;

c) im 2. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;

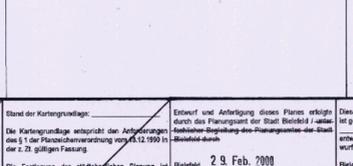
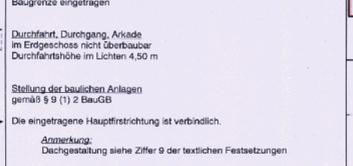
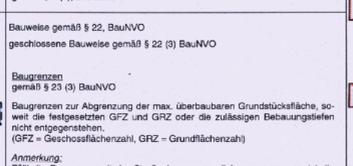
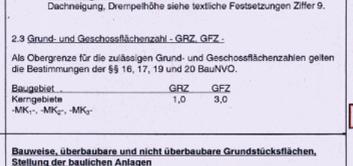
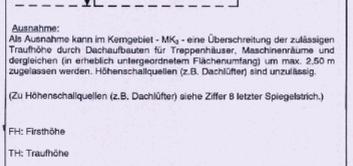
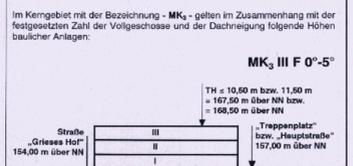
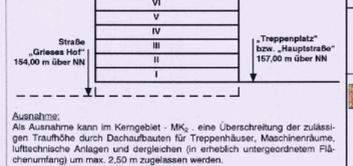
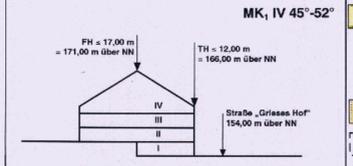
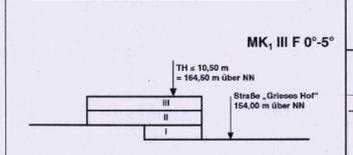
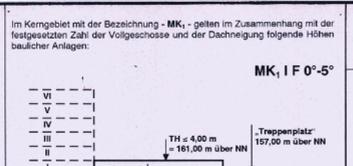
d) im 3. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;

e) im 4. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;

f) im 5. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;

g) im 6. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;

h) im 7. Obergeschoss
 sind zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 1: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
 sind als Ausnahme in einem Umfang von max. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:
 § 7 (2) Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 sind unzulässig:
 § 7 (2) Ziffer 2: Vergnügungstätigkeiten,
 Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 Ziffer 7: sonstige Wohnungen,
 § 7 (3) Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen;



4 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen
 gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB

5 Verkehrsflächen
 gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6 Versorgungsfächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Geh-, Fahr- und Lehnungsrechten
 gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 gemäß § 9 (1) 20 und 25a BauGB

8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB

9 Festsetzungen
 gemäß § 9 (1) 14 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
 gemäß § 9 (6) BauGB

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flugtrasse
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Bushaltestelle/Stadtbahnhaltestelle

Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Gestaltung der Außenwandflächen:

- Materialien für behandelte Oberflächen sind schwachstrukturierte Putze und oberflächenbehandelter Kalksandstein zu verwenden. Außerdem sind zusammenhängende Flächen entweder aus profiliertem Metall oder aus Keramik bis zu 50 % Gesamtfäche der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Eine Kombination aus beiden Materialien ist unzulässig.
- Farbgebung der Außenwandflächen: Fassadenteile mit gelben Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung durchfallen, sind, und die Eigenart dieses Ortes übermäßig betonen, sind unzulässig.
- Rückspiegel des Erdgeschosses und des darunter liegenden Geschosses, die durch die Anordnung von Arkaden gebildet werden, sind bis zu max. 3,00 m Tiefe zulässig.
- Vordächer sind zulässig, wenn:
 - sie sich der Fassadengliederung unterordnen,
 - ihre Vorragung gegenüber der Hauptgebäude-Außenwandfläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,00 m beträgt,
 - eine lichte Höhe - gemessen von Oberkante öffentliche Verkehrsfläche bis Unterkante Vordach - von mind. 3,00 m eingehalten wird.
- Vordächer als Kragplatten oder Schutzdächer sind unzulässig, wenn sie durchgehend über das gesamte Gebäudelinienmaß hinweggezogen werden. Für Markisen gelten die gleichen Festsetzungen wie für Vordächer.

Verbeurteilung
 Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig, wenn die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der der Fassade übereinstimmt, sie insgesamt eine flächenmäßige Größe von 5 % der Fassadenteile eines Gebäudes, die den öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, nicht überschreiten, die Länge der Werbeanlagen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, bei einer Gebäudefrontlänge unter 50,00 m je Fassade unabhängig voneinander max. 3 Werbeanlagen angebracht werden, von denen nur max. eine ein Ausleger sein darf, bei einer Gebäudefrontlänge über 50,00 m je Fassade unabhängig voneinander max. 5 Werbeanlagen angebracht werden, von denen nur max. zwei Ausleger sein dürfen, sie nur bis zur Höhe der Oberkante der Rohdecke des 2. Obergeschosses angebracht werden, sie entweder flach auf der Wand liegen und je Werbeanlage 2,50 m² und eine Bauteile von 0,25 m nicht überschreiten oder sie als Ausleger max. 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mind. 3,00 m über dem Gehweg bzw. 4,50 m über der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Dachgestaltung und Dachneigung:

Flachdach
 Giegenes Dach

Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen (wie bestehend) von 0° bis 5° als Flachdach und von 45° bis 52° als giegenes Dach festgesetzt.

Als Ausnahme sind zulässig:

- eine andere geeignete Dachform in Anpassung an die vorhandene Bebauung bei eingeschossigen Anbauten,
- der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird.

Dachaufbauten und Dachanschlüsse
 Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dachanschlüsse zulässig:

- als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Traufbreite, gemessen in nahezu Baugleichrichtung,
- mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum Giebel,
- mit einem Abstand des Daches zum Giebel bzw. des Randes von Dachanschlüssen zur Traufe von mind. 1,00 m, gemessen in der Dachschräge,
- mit einem Abstand des Randes von Dachanschlüssen zum First von mind. 2,00 m.

7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 gemäß § 9 (1) 20 und 25a BauGB

8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB

9 Festsetzungen
 gemäß § 9 (1) 14 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
 gemäß § 9 (6) BauGB

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flugtrasse
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Bushaltestelle/Stadtbahnhaltestelle

Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Gestaltung der Außenwandflächen:

- Materialien für behandelte Oberflächen sind schwachstrukturierte Putze und oberflächenbehandelter Kalksandstein zu verwenden. Außerdem sind zusammenhängende Flächen entweder aus profiliertem Metall oder aus Keramik bis zu 50 % Gesamtfäche der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Eine Kombination aus beiden Materialien ist unzulässig.
- Farbgebung der Außenwandflächen: Fassadenteile mit gelben Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung durchfallen, sind, und die Eigenart dieses Ortes übermäßig betonen, sind unzulässig.
- Rückspiegel des Erdgeschosses und des darunter liegenden Geschosses, die durch die Anordnung von Arkaden gebildet werden, sind bis zu max. 3,00 m Tiefe zulässig.
- Vordächer sind zulässig, wenn:
 - sie sich der Fassadengliederung unterordnen,
 - ihre Vorragung gegenüber der Hauptgebäude-Außenwandfläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,00 m beträgt,
 - eine lichte Höhe - gemessen von Oberkante öffentliche Verkehrsfläche bis Unterkante Vordach - von mind. 3,00 m eingehalten wird.
- Vordächer als Kragplatten oder Schutzdächer sind unzulässig, wenn sie durchgehend über das gesamte Gebäudelinienmaß hinweggezogen werden. Für Markisen gelten die gleichen Festsetzungen wie für Vordächer.

4 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen
 gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB

5 Verkehrsflächen
 gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6 Versorgungsfächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Geh-, Fahr- und Lehnungsrechten
 gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 gemäß § 9 (1) 20 und 25a BauGB

8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB

9 Festsetzungen
 gemäß § 9 (1) 14 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
 gemäß § 9 (6) BauGB

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flugtrasse
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Bushaltestelle/Stadtbahnhaltestelle

Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Gestaltung der Außenwandflächen:

- Materialien für behandelte Oberflächen sind schwachstrukturierte Putze und oberflächenbehandelter Kalksandstein zu verwenden. Außerdem sind zusammenhängende Flächen entweder aus profiliertem Metall oder aus Keramik bis zu 50 % Gesamtfäche der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Eine Kombination aus beiden Materialien ist unzulässig.
- Farbgebung der Außenwandflächen: Fassadenteile mit gelben Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung durchfallen, sind, und die Eigenart dieses Ortes übermäßig betonen, sind unzulässig.
- Rückspiegel des Erdgeschosses und des darunter liegenden Geschosses, die durch die Anordnung von Arkaden gebildet werden, sind bis zu max. 3,00 m Tiefe zulässig.
- Vordächer sind zulässig, wenn:
 - sie sich der Fassadengliederung unterordnen,
 - ihre Vorragung gegenüber der Hauptgebäude-Außenwandfläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,00 m beträgt,
 - eine lichte Höhe - gemessen von Oberkante öffentliche Verkehrsfläche bis Unterkante Vordach - von mind. 3,00 m eingehalten wird.
- Vordächer als Kragplatten oder Schutzdächer sind unzulässig, wenn sie durchgehend über das gesamte Gebäudelinienmaß hinweggezogen werden. Für Markisen gelten die gleichen Festsetzungen wie für Vordächer.

Verbeurteilung
 Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig, wenn die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der der Fassade übereinstimmt, sie insgesamt eine flächenmäßige Größe von 5 % der Fassadenteile eines Gebäudes, die den öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, nicht überschreiten, die Länge der Werbeanlagen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, bei einer Gebäudefrontlänge unter 50,00 m je Fassade unabhängig voneinander max. 3 Werbeanlagen angebracht werden, von denen nur max. eine ein Ausleger sein darf, bei einer Gebäudefrontlänge über 50,00 m je Fassade unabhängig voneinander max. 5 Werbeanlagen angebracht werden, von denen nur max. zwei Ausleger sein dürfen, sie nur bis zur Höhe der Oberkante der Rohdecke des 2. Obergeschosses angebracht werden, sie entweder flach auf der Wand liegen und je Werbeanlage 2,50 m² und eine Bauteile von 0,25 m nicht überschreiten oder sie als Ausleger max. 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mind. 3,00 m über dem Gehweg bzw. 4,50 m über der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Dachgestaltung und Dachneigung:

Flachdach
 Giegenes Dach

Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen (wie bestehend) von 0° bis 5° als Flachdach und von 45° bis 52° als giegenes Dach festgesetzt.

Als Ausnahme sind zulässig:

- eine andere geeignete Dachform in Anpassung an die vorhandene Bebauung bei eingeschossigen Anbauten,
- der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird.

Dachaufbauten und Dachanschlüsse
 Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dachanschlüsse zulässig:

- als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Traufbreite, gemessen in nahezu Baugleichrichtung,
- mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum Giebel,
- mit einem Abstand des Daches zum Giebel bzw. des Randes von Dachanschlüssen zur Traufe von mind. 1,00 m, gemessen in der Dachschräge,
- mit einem Abstand des Randes von Dachanschlüssen zum First von mind. 2,00 m.

7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 gemäß § 9 (1) 20 und 25a BauGB

8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB

9 Festsetzungen
 gemäß § 9 (1) 14 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
 gemäß § 9 (6) BauGB

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flugtrasse
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Bushaltestelle/Stadtbahnhaltestelle

Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Gestaltung der Außenwandflächen:

- Materialien für behandelte Oberflächen sind schwachstrukturierte Putze und oberflächenbehandelter Kalksandstein zu verwenden. Außerdem sind zusammenhängende Flächen entweder aus profiliertem Metall oder aus Keramik bis zu 50 % Gesamtfäche der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Eine Kombination aus beiden Materialien ist unzulässig.
- Farbgebung der Außenwandflächen: Fassadenteile mit gelben Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung durchfallen, sind, und die Eigenart dieses Ortes übermäßig betonen, sind unzulässig.
- Rückspiegel des Erdgeschosses und des darunter liegenden Geschosses, die durch die Anordnung von Arkaden gebildet werden, sind bis zu max. 3,00 m Tiefe zulässig.
- Vordächer sind zulässig, wenn:
 - sie sich der Fassadengliederung unterordnen,
 - ihre Vorragung gegenüber der Hauptgebäude-Außenwandfläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,00 m beträgt,
 - eine lichte Höhe - gemessen von Oberkante öffentliche Verkehrsfläche bis Unterkante Vordach - von mind. 3,00 m eingehalten wird.
- Vordächer als Kragplatten oder Schutzdächer sind unzulässig, wenn sie durchgehend über das gesamte Gebäudelinienmaß hinweggezogen werden. Für Markisen gelten die gleichen Festsetzungen wie für Vordächer.

4 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen
 gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB

5 Verkehrsflächen
 gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6 Versorgungsfächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Geh-, Fahr- und Lehnungsrechten
 gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 gemäß § 9 (1) 20 und 25a BauGB

8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB