

# A TEXTL. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG

## 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (2) 7. BauN VO wird für das gesamte Plangebiet Kerngebiet (MK, § 7 BauN VO) festgesetzt. Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7 (2) 7. BauN VO Wohnungen zulässig.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in den Obergeschossen zum Straßenraum hin ist durch einzelne Bauelemente zulässig, wenn die Summe der Einzelelementbreiten nicht mehr als 60 % der Gesamtfassadenbreite einnimmt und das Einzelelement nicht breiter als 5 m ist, dabei darf die Ausladung 1,00 m nicht überschreiten, die vorkragenden Teile müssen um das Maß ihrer Ausladungstiefe von der seitlichen Nachbargrenze zurückweichen und das Lichtraumprofil der Fahrbahn als lichtetes Raummaß von 4,50 m Höhe (bezogen auf einen Abstand von 0,70 m von beiden Fahrbahnbegrenzungen) darf nicht beeinträchtigt werden. Die Firstrichtung der Gebäude muß parallel zur Straße liegen. Ausnahmen sind bei Eckgebäuden zugelassen.

## 3. Stellplätze und Garagen

Neben den in der Planzeichnung gesondert ausgewiesenen Garagenflächen sind Garagen und Stellplätze nur in den als überbaubar ausgewiesenen Bereichen zugelassen, wobei pro Gebäude nur eine straßenseitige Zufahrt von max. 3,50 m Breite und 3,00 m Höhe zulässig ist.

## 4. Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## 5. Pflanzungsfestsetzungen

Die eingeschossig überbaubaren Bereiche werden als Flächen für flächenhafte Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) festgesetzt und sind als begrünte Flachdächer (Dachgärten) auszubilden und zu mindestens 51 % flächenhaft zu bepflanzen.

## 6. Hinweis: Erhaltung baulicher Anlagen

Die im Plan festgesetzten und gekennzeichneten Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz.

# B TEXTL. FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND § 103 (1) NR. 1, 2, 4 BAUONW

## 1. Dachform und Dachneigung

Für die mehrgeschossigen überbaubar festgesetzten Flächen wird als Dachform das Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Dachneigungen unter 25° und über 45° sind unzulässig.

Für die eingeschossig überbaubar festgesetzten Flächen wird das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 3° festgesetzt.

## 2. Dachflächengliederung

Die Dachfläche kann durch Gauben gegliedert werden, die als Einzelelemente einschließlich deren Fenster in den vertikalen Achsen der Fassade (siehe Pkt. Fassadengliederung) angeordnet sein müssen.

## 3. Fassadenbreite

Fassadenbreiten müssen durch deutliche vertikale Begrenzung ablesbar sein. Die zulässige Fassadenbreite muß die Richtwerte 7,50 bzw. 10,00 m oder ein Vielfaches davon aufweisen, wobei dabei Abweichungen von 0,50 m zulässig sind. Fassaden von Gebäuden, die sich über ein Vielfaches der angegebenen Einzelbreite erstrecken, sind so deutlich ablesbar zu gliedern, daß jeweils die Einzelelementbreiten zu erkennen sind.

## 4. Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassade muß durch entsprechende Fensterachsen und -formate primär die Vertikale, durch Gesimse oder ähnliche untergeordnete Elemente die Horizontale betonen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster, Türen und feststehende Glaselemente) übereinanderliegender Geschosse müssen senkrecht übereinanderstehen.

## 5. Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der als zweigeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche muß die Traufhöhe zwischen 5,00 m und 8,00 m; im Bereich der als dreigeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche muß die Traufhöhe zwischen 8,00 und 11,00 m liegen.

## 6. Materialien

Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer, schieferähnliche Ersatzmaterialien und dunkle Pfanne zugelassen. Als Fassadenmaterialien ist Sichtmauerwerk (geschlämmt oder ungeschlämmt) und glatter Putz zulässig. Holz, Metallprofile und Beton sind als Gliederungselement zulässig.

## 7. Farbliche Gestaltung

Glänzende, stark leuchtende, reflektierende und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig. Das farbige Erscheinungsbild der Straßenfassaden soll durch "warme Farbtöne" (vorwiegend gelb und braun) bestimmt sein, wobei weiß als Gliederungselement zusätzlich zulässig ist.

## 8. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von Pflanzzäunen (Strauchwerk), Holzzäunen in vertikaler Struktur oder Sichtmauerwerk zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,80 m.

## 9. Werbeanlagengestaltung

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf 2 Anlagen pro Stätte der Leistung und 3 Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschosfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster der ersten Obergeschosse mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschosfenster bzw. Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschos eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 0,80 m zulässig. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf pro Gebäude 3 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Zum Schutz der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Stadtkerns sind Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung als Werbeanlagen unzulässig.

# C HINWEISE

Um die Verringerung der in §§ 7 und 8 BauO NW oder in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 8 (3) BauO NW vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandflächen zu ermöglichen, wird zur Wahrung der historischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Stadtteiles für den Bebauungsplanbereich parallel zum Bebauungsplan eine Abstandssatzung nach § 103 (1) 6 BauO NW aufgestellt.