

## **Abschrift**

### **Textliche Festsetzungen Zum Bebauungsplan Nr. 8 E 1 „Pankratiuskirche“, 3. Änderung**

Neben den in Teil 1 (Planzeichnung) getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

#### **Rechtsgrundlagen**

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten in der z.Z. gültigen Fassung.

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. S. 2378).
2. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
3. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
4. Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2033).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

#### **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (entsprechend § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB):**

- 1.1 In den Planbereich sind  
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des  
Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche  
Zwecke  
zulässig.
- 1.2 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Fassung vom 23. Januar 1990) allgemein  
zulässigen Vergnügungsstätten wie  
Nachbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows;  
Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;  
Sex-Kinos und Video-Kabinen.  
Bordelle, Dirnenwohnheimen, Eros-Center  
und jeweils ähnliche Anlagen sind unzulässig.
- 1.3 Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der BauNVO sind oberhalb des  
Erdgeschosses zulässig.
- 1.4 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, andere Wohnungen) vorgesehenen  
Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Bauweise (entsprechend § 9 Abs. 1 Punkt 2 BauGB);**

Die Gebäude, die innerhalb der Flächen errichtet werden, für die eine besondere Dachform festgesetzt ist, sind in geschlossener Bauweise zu erstellen. Dabei ist die Dachform der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend und einfügend auszubilden

## **3. Überbaubare Flächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Punkt 2 BauGB);**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn hierdurch mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind die überbaubaren Flächen nicht begrenzt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (entsprechend § 9 Abs. 1 Punkt 4 BauGB);**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Fassung vom 23. Januar 1990), Garagen und Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen oder innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen. Einrichtungen und Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung sind unzulässig.

Im Bereich der Flurstücke 10 + 11 (Kirchstraße 14-16) sind je Baugrundstück nur drei Stellplätze (offen oder als Garage) zulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (entsprechend § 9 Abs. 1 Punkt 20 BauGB);**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20° sind mit einer mindestens extensiven Begrünung durch Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu bedecken. Befreit hiervon bleiben bestehende Dächer, die die konstruktiven Voraussetzungen nicht erfüllen, und verglaste Dachflächen.

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW (Gestaltungsvorgaben)**

### **1.1 Höhen an Gebäuden**

- 1.11 Die Blende von Vordächer (vordere Ansichtsbreite) darf höchstens 50 cm hoch sein. Vordächer dürfen maximal 1,20 m auskragen.

### **2.1 Materialien**

- 2.11 Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeiler sind mit Verblendmauerwerk, Putzoberflächen oder Natursteinplatten zu bekleiden.

- 2.12 Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker und im Erdgeschossbereich sind außerdem die Materialien Sichtbeton, Naturstein, Natur- und Zementschiefer, Keramik, Holz, Metall oder Glas zulässig.
- 2.13 Geneigte Dachflächen sind entsprechend der festgesetzten Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.
- 2.14 In den Bereichen mit festgesetzten geneigten Dachflächen sind Ausnahmen von der Dachform sowie Firstrichtung und Dachneigung zulässig, wenn an bestehende und zu erhaltende Bausubstanz angebaut wird, sowie für eingeschossige Gebäude.
- 2.15 Die Giebelbreiten gemessen in Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen müssen mindestens 9,00 m und dürfen maximal 15,00 m betragen.
- 2.16 Dachüberstände bei geneigten Dachflächen über 40° Dachneigung dürfen am Ortgang maximal 0,20 m und an der Traufe maximal 0,30 m betragen.
- 3. Sonstiges
  - 3.1 An öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen
  - 3.2 Einfriedigungen und sichtschiezende Anlagen sind bis zu 2,00 m Höhe gestattet.

### **Gestaltungshinweise (ohne Verbindlichkeit)**

- 1. **Bauliche Anlagen**

Für Verblendmauerwerk sind vorzugsweise rote bis rotbraune Steine zu verwenden. Die Eindeckung geneigter Dachflächen soll in den Farben rot, rotbraun oder grau erfolgen. Aneinandergrenzende Dächer sollen eine gleiche Traufhöhe haben. Die Traufhöhe geneigter Dachflächen soll 10,00 m und die Gebäudegesamthöhe 15,00 m nicht überschreiten.
- 2. **Außenanlagen**

Befestigte Wege und gepflasterte Flächen sind mit einer regenwasserdurchlässigen und –versickerungsfähigen Konstruktion auszubilden.

Garagen, Einfriedigungen und sichtschiezende Anlagen über 1,50 m Höhe sollen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Einrichtungen einen Abstand von 0,50 m einhalten. In der Abstandsfläche ist eine Bepflanzung zu unterhalten. Fassadenflächen sind weitgehend mit Randpflanzen zu begrünen.
- 3. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind kleinflächig und zurückhalten zu gestalten sowie mit dem Gebäude zu verbinden. Sie sind möglichst im Bereich des Erdgeschosses anzubringen. Bei senkrecht montierten Werbeanlagen sollen diese gegenüber der Gebäudeaußenwand nicht mehr als 0,70 m auskragen.