

Abschrift

Bebauungsplan Nr. 8 H „Schulstraße“ Textliche Festsetzungen

I. Rechtsgrundlagen:

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
2. § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW „. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV NW S. 248) in Verbindung mit § 9 BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433 / SGV NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.11.1982 (GV NW S. 753).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 1.10.1979 (GV NW S. 594).
5. StBauFG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

II. Neben den in Teil I = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1. Nutzung

- 1.1 In dem im Plan festgesetzten Kerngebiet sind anlagen gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 der BauN VO zulässig.
- 1.2 Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der BauN VO sind allgemein zulässig.
- 1.3 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der BauN VO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauN VO nur zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und in das Hauptgebäude integriert sind.

2. Gestaltung

2.1 Höhen an Gebäuden

- 2.11 Die Drenpelhöhe darf bei Satteldächern maximal 0,40 m betragen. Sie ist zu messen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.
- 2.12 Aneinandergrenzende Satteldächer müssen gleiche Traufhöhen haben.

- 2.13 Vordächer sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie sind an vorh. direkt angrenzende Vordächer lückenlos anzuschließen.

2.2 Materialien

- 2.21 Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeiler sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Sie sind in Form und Grundfarbe auf vorh. direkt angrenzende Nachbarbebauungen abzustimmen.
- 2.22 Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker sind außerdem _Sichtbeton, unpolierte Natursteine, Natur- und Asbestzementschiefer, Holz oder Glas zulässig. Für Vordächer und Vorbauten sind Abdeckungen in Metall zulässig.
- 2.23 Seitliche Sichtschutzblenden an Balkonen sind nach Punkt 2.21 auszubilden.
- 2.24 Die Eindeckung von Steildächern ist in Form und Farbe auf benachbarte Steildächer abzustimmen, sofern diese unmittelbar aneinander liegen.
- 2.25 Von dem im Plan festgesetzten Satteldach ist eine Ausnahme zulässig, wenn zwei gegeneinandergesetzte Pultdächer entstehen und die Traufhöhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude aufgenommen werden. Die Pultdächer sind in der festgesetzten Dachneigung auszuführen. In den Bereichen mit festgesetztem Satteldach sind Ausnahmen von der Dachform sowie Firstrichtung und Dachneigung zulässig für Zwischentrakte wenn an bestehende und zu erhaltende Bausubstanz angebaut werden.
Für Verbindungsdächer zwischen zwei Satteldächern sind Ausnahmen von der Firstrichtung und Dachneigung zulässig, wenn deren Dachflächen mindestens einen Abstand von 3,00 m vom Ortgang des Hauptdaches einhalten und mit ihrem First 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.3 Formgebung:
- 2.31 Gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin großflächig verglast sein. Der Mauerwerksanteil darf, bezogen auf die Gesamtansichtsfläche des Erdgeschosses, je Gebäude 40 % nicht überschreiten.
In den Ober- und Dachgeschossen muss der Öffnungsanteil mindestens 20 % der jeweiligen Fassadenfläche des Geschosses ausmachen.
- 2.32 Ausnahmen von Punkt 2.31 sind zulässig bei Hotels und Gaststätten sowie Büros und Praxen im Erdgeschossbereich. Hier ist mindestens der Öffnungsteil gemäß Punkt 2.31 Satz 2 einzuhalten.
- 2.33 Dachüberstände bei Steildächern dürfen am Giebel maximal 0,20 m und an der Traufe maximal 0,30 m betragen. (Der Dachüberstand am Giebel bemisst sich vom Giebelmauerwerk bzw. vom Schnittpunkt der lotrechten Verlängerung der Außenfläche des Giebelmauerwerkes des unmittelbar unter dem Dachraum liegenden Geschosses mit der Dachhaut.) Dachüberstände bei Flachdächern sind nur im Bereich von Balkonen und Loggien zulässig.
- 2.34 Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

- 2.35 Dachgauben müssen allseitig von der Hauptdachfläche umschlossen sein. Sie sind im Farbton der Dachfläche einzudecken und seitlich zu verkleiden.
Dies gilt bezüglich der Eindeckung nicht für Gauben mit Flachdächern.
- 2.36 Ausnahmen von Punkt 2.35 Satz 1 sind zulässig, wenn vertikal verlaufende Kanten von Öffnungen oder Bauteilen der darunterliegenden Geschosse durch die Gaube aufgenommen und weitergeführt werden.
3. Sonstiges:
- 3.1 Die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss sind in Klarsichtglas auszuführen. Sie dürfen nicht durch Bekleben oder Anstrich undurchsichtig gemacht werden.
Satz 1 gilt nicht für Hotels, Gaststätten, Büros und Praxen.
- 3.2 Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen.
- 3.3 Werbeanlagen sind unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich der gewerblich benutzten Geschosse angebracht werden. Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach maximal 0,70 m auskragen. Es muss jedoch ein Abstand zur Fahrbahnkante von mindestens 0,70 m gewahrt werden.
- 3.4 Sichtschützende Anlagen sind bis zu 2,00 m Höhe gestattet, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen einen Abstand von 0,75 m haben und zu diesen hin begrünt werden.
4. Schallschutzmaßnahmen:
- 4.1 Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind entsprechend nachstehender Ausführung mit Schallschutzfenstern zu versehen.
Für die zur Buckhoffstraße orientierten Fenster ist die Schallschutzklasse 4 vorgeschrieben. Dies gilt auch für den Einmündungsbereich der Nordwalder Straße in die Buckhoffstraße bis zu einer Entfernung von 25 m, gemessen von der jeweils nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Buckhoffstraße.
Für die zur Nordwalder Straße orientierten Fenster ist die Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.
Für die zur Schulstraße und Sandufergasse orientierten Fenster ist die Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben, sofern die Fenster nicht mehr als 25 m Abstand von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Buckhoffstraße bzw. der Nordwalder Straße haben.
- 4.2 Bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden sind in den Bereichen, wo nach Pkt. 4.1 Schallschutzfenster der Klasse 4 vorgeschrieben sind, die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu den Lärmemittlernden Anlagen orientiert sind.
- 4.3 Ausnahmen von den Punkten 4.1 und 4.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.