

Abschrift

Bebauungsplan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenbach“ Textliche Festsetzungen

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I, S. 341)
Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237)

§ 4 und § 28 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 28.10.1952
(GV.NW.S. 167) in der z.Zt. gültigen Fassung.

§ 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) v. 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)
in Verbindung mit

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (1. DVO zum
BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), zuletzt geändert am 21.04.1970 (GV.
NW. S. 299).

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Bebauungsplangebiet umfasst ein Kerngebiet (MK) nach § 7 der BauNVO vom 26.11.1968 und eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens. Die Abgrenzung dieser Flächen ist aus Teil I des Bebauungsplanes ersichtlich.
Gemäß § 7 (2) 7. BauNVO sind innerhalb des Kerngebietes sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.
- 1.2 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und in der dargestellten Art zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen gem. § 13 (1) BauNVO sind unzulässig sowie sie nicht in Teil I des Bebauungsplanes festgesetzt sind.
- 1.4 Die inneren Hofflächen der Baublocks des MK-Gebietes sind in ihrer gesamten Ausdehnung als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 70 BauO NW herzustellen.
- 1.5 Die ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind insgesamt einheitlich als Rasenflächen mit Stauden, Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Diese Festsetzungen gelten auch für die ausgewiesenen Flächen für Garagen und Einstellplätze bis zu ihrer Errichtung bzw. Inanspruchnahme sowie für die Abdeckung der unterirdischen Garagen.
- 1.6 Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig, soweit sie nicht in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes vorgeschrieben sind.
- 1.7 Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen und Lagern von Gegenständen aller Art noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Stellplätze für Müllbehälter sind nur als Gemeinschaftseinrichtung zulässig. Sie sind mit anderen baulichen Anlagen zu verbinden und in Einklang zu bringen.

2. Äußere Gestaltung

- 2.1 Für alle Baukörper ist das Flachdach zwingend festgesetzt. Aufzugsschächte und Treppenaufgänge sind in dem dafür zwingend erforderlichen Umfang als Dachaufbauten zugelassen.
- 2.2 Dachüberstände sind nicht zulässig.
- 2.3 Alle einsehbaren Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Bekiesung zu versehen.
- 2.4 Bei der Ausbildung und Gestaltung der Außenwände und Fassadenbauteile ist von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nahbar- und Gesamtbebauung in Einklang stehen.
- 2.5 Werden Einfriedigungen oder Pergolen erstellt, müssen sie einheitlich gestaltet werden.

EINSCHRÄNKENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Änderung Bebauungsplan Nr.8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“

Die nach § 7 Abs.2. Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen
Vergnügungsstätten wie

- Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows;
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;
- Sex-Kinos und Videokabinen;
- Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center
und jeweils ähnliche Anlagen

sind nur als Ausnahme zulässig, wenn deren Anzahl insgesamt eine nicht übersteigt, deren Nutzfläche 125 m² (ca. 5 % der gesamten gewerblichen Nutzfläche des Erdgeschosses) nicht überschreitet, diese von den das Plangebiet umschließenden Straßen direkt erschlossen werden und zum unmittelbar angrenzenden Altenheim ein Abstand von mind. 40,- m gegeben ist.