

Bebauungsplan Nr. 25a und 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den Bauungsplan Nr. 25 a - Gebiet zwischen Horster-, Markt-, Grabenstraße und B 224 -

1. Bauliche Anlagen

1.1 Höhenlage der Gebäude

- 1.1.1 Bei Wohngebäuden darf die OK Erdgeschoß (gemessen am Hauseingang) eine Höhe von max. 1.00 m über Terrain nicht überschreiten.
- 1.1.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens bei dem Kaufhaus muß am Haupteingang niveaugleich mit der Fußgängerzone liegen.

1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Für das Gewerbegebiet werden Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - zugelassen.
- 1.2.2 Im Kerngebiet sind in dem 14-geschossigen Baukörper oberhalb des siebten und in dem achtgeschossigen Baukörper an der Ecke Markt- und Grabenstraße oberhalb des Erdgeschosses auch sonstige Wohnungen nach § 7 (2) 7 BauNVO zugelassen.

1.3 Dachgestaltung

- 1.3.1 Material für die Dachdeckung
 - a) für Satteldächer Dachziegel
 - b) für Flachdächer alle Materialien bis auf schwarze Pappeindeckung
- 1.3.2 Für Garagen sind nur Flachdächer zugelassen.

1.4 Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit ist die Anlage einer Stellmöglichkeit für PKW erforderlich. Davon können 50% als Garagen und 50% als Stellplätze gebaut werden.

- 1.4.1 Der Garagenbedarf muß durch das im Zusammenhang mit dem Kaufzentrum geplante Parkhaus gedeckt werden. Die Benutzung ist öffentlich-rechtlich zu sichern.
- 1.4.2 Die erforderlichen Stellplätze können auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, bis zu 10% der Grundstücksfläche angelegt werden.

2. Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke

- 2.1 Die Flächen zwischen Verkehrswegen und den Gebäuden bis zur vorderen Bauflucht dürfen nicht eingefriedigt werden. Sie sind im Bereich des achtgeschossigen Hauses und der Tankstelle zu begrünen.
- 2.2 Die privaten Flächen zwischen dem öffentlichen Gehweg und dem Gebäude des Kaufhauses sind nach § 9 (1) 11 BBauG mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie sind mit einem Stein- oder Plattenbelag einheitlich zu versehen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a gemäß § 13 BBauG

Für das Hochhaus im Innenbereich des Plangebietes wird die bisherige Festsetzung „14-geschossig / zwingend“ aufgehoben und durch die neue Festsetzung „8-geschossig / zwingend“ ersetzt.