

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.