



# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 311  
- Altes Stadtbad -

Redaktionelle Anmerkung:    Rechtskraft 20.07.1984    Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Tankstellen) werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehene Ausnahmen (Wohnungen) werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO im MK-②-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 (5) BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Gem. § 1 (9) BauNVO sind in den MK-Gebieten Vergnügungsstätten und Sex-Shops ausgeschlossen.

In dem 2-geschossigen vorgelagerten Gebäudeteil entlang der Adolf-Flecken-Straße sind gem. § 1 (9) BauNVO nur Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 1, 2 und 4 zulässig.

Im MK-①-Gebiet ist gemäß § 21a (5) BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gem. § 12 (6) BauNVO sind außerhalb des Parkhauses im gesamten Plangebiet oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

### 1.2 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

#### 1.2.1 Geschlossene Wände

Sämtliche Außenwände des Parkhauses, die den beiden Grundstücken der Häuser Schwannstraße Nr. 4 und Nr. 6 zugewandt sind oder an diese angrenzen, müssen als vollständig geschlossene Wände errichtet werden.

Die Außenwände des Parkhauses, die den Pausenhof begrenzen, dürfen keine Lüftungsöffnungen haben.

#### 1.2.2 Wände mit Öffnungen

An der Adolf-Flecken-Straße hin sind ab 2. Obergeschoß Lüftungsöffnungen in einem Verhältnis von max. 1:5,2 Öffnungen / Wandflächen zulässig.

### 1.3 Baulinien

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ist ausnahmsweise ein Zurückspringen von Gebäudeteilen und / oder Dachaufbauten, wie Erker und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,00 m zur vertikalen Gliederung des Baukörpers zulässig. Gem. § 23 (2) BauNVO ist ausnahmsweise ein Vorspringen von Gebäudeteilen und / oder Dachaufbauten, wie Erker und Treppenhäuser ab 1. Obergeschoß bis zu einer Tiefe von 1,00 m zur vertikalen Gliederung des Baukörpers zulässig.

### 1.4 Baugrenzen

Gem. § 23 (3) BauNVO ist ausnahmsweise ein Vorspringen von Gebäudeteilen und / oder Dachaufbauten wie Erker und Treppenhäuser ab 1. Obergeschoß bis zu einer Tiefe von 1,00 m zur vertikalen Gliederung des Baukörpers zulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.5.1982 (GV NW S. 248) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV NW S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

### **2.1 Außenwände**

In den Kerngebieten sind die Außenwände in Ziegelmauerwerk oder Ziegelverblendung rot bis braun auszuführen. Andersartige Materialien sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie sich in die Fassadengestaltung einfügen.

Ausgeschlossen sind Materialien mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche.

### **2.2 Öffnungen**

Im 2geschossigen Gebäudeteil (Ladentrakt) sind im 1. Obergeschoß zur Vermeidung einer durchgehenden Fensterfläche nur Einzelöffnungen zulässig. In den sichtbaren Fassaden der Parkebenen sind nur bandartige Öffnungen (max. 1,00 m breit) in vertikaler Form zulässig.

### **2.3 Dächer**

Für die Satteldächer in den MK -Gebieten entlang der Schwannstraße ist eine Neigung von 30 – 45° vorgeschrieben. Die straßenseitige Dachneigung ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.

Als Material für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegelpfannen vorgeschrieben.

Für die Dachaufbauten sind andere Materialien zulässig.

Dacheinschnitte sind entlang der Straßenseite nicht zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im übrigen bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig, jedoch darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte die halbe Traufenlänge nicht überschreiten. Ein Drempe bis zu 0,80 m Höhe ist zulässig.