

Textliche Festsetzungen

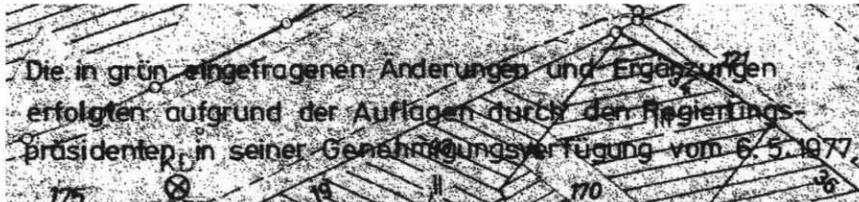
1. Die in dem Bebauungsplan **M2a / S2-1.Änderung**
" Sanierungsgebiet Innenstadt I, Abschnitt 2"
enthaltenden Festsetzungen behalten bis Ziffer 2 ihre Gültigkeit.
Die Ziffer 3. entfällt.

Die in "×BLAU×"eingetragene redaktionelle Änderung erfolgte auf Grund von Anregungen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege.

Ratingen, den 24.04.2006

SIEGEL

gez. Hölzle
(Amtsleiter-Hölzle-)



(Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1., 2. und 4. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96) erfolgen gemäß § 4 der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 299) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG):

- 1.1 Dämpel sind nur in Ausnahmefällen zulässig und zwar nur da, wo sie dazu dienen, eine gefällige Übergangslösung zu vorhandenen, auf voraussichtlich längere Dauer bestehenbleibenden Nachbarbauten mit stark abweichender Traufenhöhe, zu erzielen.
- 1.2 Dachaufbauten sind nur straßenseitig als Einzelgauben von max. 1,30 m Breite (Außenmaß) oder als Giebelaufbauten zulässig (s. hierzu Ziff.1.3)
- 1.3 Giebelaufbauten sind nur zulässig in massiver Ausführung und im Material des Hauptbaukörpers, bündig mit der Hausfront und ohne optische Unterbrechung in der Fassadengestaltung.
- 1.4 Liegende Dachfenster sind auf den den Straßen zugewendeten Dachflächen nicht zulässig, ausgenommen Elberfelder Straße.
- 1.5 Bei Steildächern sind auf den den umgebenden Straßen abgewendeten Seiten auch loggienartige Dacheinschnitte zulässig, sofern sie einen Abstand von freistehenden Giebeln von mind. 2,00 m haben und die Dachfläche auf Brüstungshöhe durchläuft.
- 1.6 Alle Satteldächer sind dunkelfarbig in Ton- oder Betondachsteinen oder in Naturschiefer einzudecken.
- 1.7 Waschbeton, Kunststoffplatten, polierte Natur- oder Kunststeinmaterialien, Kratz- oder Ornamentputz sowie Metallplatten sind in der Bechemer Straße, am Markt und in der Brunostraße als Fassadenmaterial nicht zulässig.
Andere Materialien sind zulässig, sofern sie sich in das Gesamtbild des historischen Altstadtbereiches einfügen lassen.
- 1.8 Die Traufhöhen von Sattel- und Walmdächern werden in der vorhandenen Höhe festgesetzt.
- 1.9 Verandaanlagen dürfen nicht über die Sohlbank der Fenster des 1. Obergeschosses hinausragen.
2. Die zulässige Geschosßfläche (§ 20 BauNVO) kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO). Als Tiefgaragen werden Garagen bezeichnet, die, sofern sie nicht überbaut sind, einschließlich ihrer Abdeckung voll unter der Geländeoberfläche liegen. Je notwendigem Stellplatz können bis zu 25,00 qm auf die zulässige Geschosßfläche angerechnet werden.
Bezugsniveau der Bebauung sind die vorhandenen NN-Höhen des Marktes an der Straßenbegrenzungslinie und dem höchsten Punkt des jeweiligen Grundstücks, sofern sie nicht durch Neufestsetzungen ersetzt sind (§ 9 (1) 1.d BBauG).