

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1., 2. u. 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 Für die bis zu 3 und mehr Geschossen zulässige Bebauung im Baugebiet A (zwischen der Düsseldorfer Straße und Jahnstraße) wird hierdurch noch ergänzend festgesetzt, daß die Durchführung ab 2. Obergeschoß in gestaffelter Bauweise (Staffelgeschoß) zu erfolgen hat und zwar durch geschoßweise Rücksprünge gegenüber dem jeweils darunter liegenden Geschoß um mindestens 2,00 m Tiefe sowohl an den Langseiten wie auch an den Schmalseiten der Baukörper. Ausgenommen hiervon wird die nordöstliche Langseite des bis 3 Geschosse zulässigen Blocks.
- 1.2 Das 7. Geschoß im Baugebiet B (zwischen Düsseldorfer Straße und Dürerstraße) ist als Staffelgeschoß auszubilden und zwar allseitig um mindestens 2,00 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoß zurückgesetzt.
- 1.3 Im Baugebiet C (zwischen der Dürerstraße und der Straße "Plättchesheide 2") und im Baugebiet D (an der "Plättchesheide") ist das jeweils letzte Obergeschoß als Staffelgeschoß auszubilden und zwar um mindestens 2,00 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoß zurückgesetzt.
- 1.4 Im Baugebiet E (westlich der Jahnstraße, Ecke Düsseldorfer Straße) ist das letzte Obergeschoß des 8-geschossigen Baukörpers als Staffelgeschoß auszubilden und zwar um mindestens 2,00 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoß zurückgesetzt.
- 1.5 Die Festsetzung FD (Flachdach) bedeutet zulässige Neigung bis 5°, jedoch in jedem Falle ringsumlaufend horizontaler Wandabschluß.
- 1.6 Die Satteldächer sind dunkelfarbig einzudecken, wobei Dachpappe ausgeschlossen ist.
- 1.7 Wo Schrägdächer zulässig sind, sind auch loggienartige Dacheinschnitte zulässig, sofern sie einen Abstand von freien Giebeln von mindestens 2,00 m und von Brandgiebeln von mindestens 1,25 m haben, und die Dachfläche unterhalb der Brüstung durchläuft; liegende Dachfenster sind zulässig, Dachaufbauten zur Straßenseite sind unzulässig.
- 1.8 Sollen Müllbehälter außerhalb der Gebäude dauernd aufgestellt werden, so sind gut gestaltete, durch Sträucher dicht abgeschirmte Sammelboxen anzulegen.
2. Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, können ausnahmsweise zur zulässigen Geschoßfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (5) BauNVO).

An Tiefgaragen wird hier die Anforderung gestellt, daß sie vollständig unter der festgesetzten Geländeoberfläche liegen müssen und zwar, soweit sie nicht durch andere Gebäude überbaut sind, entweder samt einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm Stärke (Diese Fläche ist einzugrünen und gemäß § 9 (1) 16. BBauG mit Sträuchern zu bepflanzen.) oder samt der Hofbefestigung.

Sollten die örtlichen Baugrundverhältnisse nachweislich eine solche Tiefenanlage unzumutbar erschweren, so darf die Oberkante der Garagenabdeckung die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Hauptbaukörper nicht übersteigen. Grabenbildungen zwischen den Hauptbaukörpern und diesem Garagenbauwerk sind unzulässig; der Zwischenbereich ist aufzufüllen und ebenfalls einzugrünen.

3. Grundstückszu- und abfahrten am Innerstädtischen Verkehrsring sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Zufahrt des Baugebietes B von der Dürerstr.
4. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind auf den sonst nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen worden können (§ 27 Abs. 1 BauNVO).
5. In den Baugebieten A und E sind im Erdgeschoß nur die Nutzungsarten § 4 (2) 2 BauNVO zulässig (§ 4 (5) BauNVO).