

## I. Erschließung:

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 u. 4 BBauG):

Die Erschließungspläne mit Längenprofilen für die neu anzulegenden bzw. zu verändernden Verkehrsanlagen sind als Anlage wesentliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

## II. Nutzung:

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

1.) gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 Buchst. f) BBauG

a) das mit dem Feuerwehrhaus (einschl. Schlauchwäsche, Trockenturm und Dienstwohnungen) bebaute Grundstück Schul-/Freiligrathstraße als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier:

"Feuerwehrhaus Schulstraße"

b) das Grundstück der Evgl. Kirchengemeinde Ecke Schul-/Augustastr. als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier

"Kindergarten Evgl. Kirchengemeinde Schul-/Augustastr."

2.) a) Die nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauN VO zulässige Ausnahme für „Kerngebiet“ (MK) wird gem. § 1 Abs. 5 BauN VO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Kerngebietes (MK) im allgemeinen gewahrt bleibt.

b) Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4, 5, 6 zulässigen Ausnahmen für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) werden gem. § 1 Abs. 4 BauN VO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.) Gemäß § 17 Abs. 5 BauN VO kann im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten werden.

4.) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauN VO bzw. § 7 Abs. 4 Landesbauordnung NW v. 25. Juni 1962 (GV NW S. 373) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauN VO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

## III. Baugestaltung

1.) Dächer

a) Im gesamten Planbereich sind die Dächer als Satteldächer auszubilden

Die Dachneigung beträgt

bei 1- und 2-gesch. baulichen Anlagen 48° bis 50°

bei 3- und mehrgesch. baulichen Anlagen 30°

Ausnahme:

Im WA-Gebiet an der Wilhelmstraße können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, wenn dadurch die angestrebte städtebauliche Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes keinen Schaden erleidet.

b) Dachgauben sind nur zugelassen bei einer Dachneigung ab 48° und soweit sie auf jeder Hausseite insgesamt eine Länge von mehr als 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Die lichte Höhe der Dachgauben darf nicht mehr als 1,20 m, gemessen in der Fenstersenkrechten, zwischen den Querriegeln, betragen. Zwischen der Traufe und den Dachgauben müssen mindestens drei Dachziegelreihen bzw. ein 60 cm breiter Streifen in Schieferdeckung durchgehen. Dachgauben sind flach einzudecken.

c) Als Dacheindeckung sind blau-graue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schieferdeckung ist zulässig.

- d) Die Hauptgesimse sind als Sparrengesimse mit 30 cm Ausladung, horizontal gemessen, auszubilden. Kastengesimse und Gesimsverkröpfungen sind nicht zugelassen.
- e) Die Schornsteine müssen am First heraustreten. Die Schornsteinköpfe sind in Fugenmauerwerk oder verschiefert auszubilden.
- f) Garagen und zulässige Nebengebäude können, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind, ein Flachdach erhalten.

## 2.) Außenwände

Die Außenwände der Gebäude im Planbereich sind in hellen Farbtönen zu verputzen. Auch die Einschlämmung eines Ziegelrohbaues in hellen Farbtönen ist zulässig. Die Verblendung einzelner Gebäudeteile mit andersartigen Werkstoffen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Fensterlose Fassaden können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

## 3.) Grundstückseinfriedigungen

- a) Im Planbereich sind entlang der Straßengrenzen nur 0,60 m hohe Einfriedigungen zulässig.
- b) Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich von Straßenkreuzungen und -einmündungen dürfen zur Wahrung der Verkehrsübersicht nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m eingefriedigt und bepflanzt werden.

## 4.) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen zu III 1a) 1. Abs. (Dachneigung), III 1b) (Dachgauben), III 1d) (Hauptgesimse), III 2 (Außenwände), III 3 (Grundstückseinfriedigungen) sind in geringfügigem Umfang im Einzelfall zulässig, sofern städtebauliche und sonstige Gründe die Ausnahme rechtfertigen und durch die Ausnahme die angestrebte architektonische und städtebauliche Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes keinen Schaden erleidet.