Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind im Bereich der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung (Flurstücke 349o, 3491, 3492 tlw. und 3493 tlw.) Wohngebäude unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Wohngebäude in einem Abstand von weniger als 35,oo m zu Begräbnisplätzen und Einzelgräbern unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.5 Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab 1. Obergeschoß zulässig.

1.6 Im Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Garagen und Einfahrten

2.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,oo m haben.

2.2 Auf der Südostseite der neuen Nußbaumer Straße zwischen der Paffrather Straße und der Straße Flachsberg sind Einfahrten zu und von den angrenzenden Baugrundstücken unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die für das Kerngebiet festgesetzten Geschoßzahlen beziehen sich auf Oberkante Nußbaumer Straße (alt).

3.2 Die zweigeschossige im Südosten an das erhaltenswerte Gebäude Paffrather Straße 32o angrenzende Bauweise darf die Traufhöhe des v.g. Gebäudes nicht überschreiten.

nicht überschreiten.

3.3 Das letzte Geschoß der viergeschossigen Bauweise ist entlang der Nußbaumer Straße (alt) um mindestens 2,5o m zurückzusetzen (Staffelgeschoß).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien bis zu 2,5o m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Äußere Gestaltung

5.1 Entlang der Nußbaumer Straße (alt) können ausnahmsweise für die drei- und viergeschossige Bauweise anstelle von Flachdächern Satteldächer bis zu 3o° zugelassen werden, sofern städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

6. Erhaltung baulicher Anlagen

6.1 Das erhaltenswerte Gebäude Paffrather Straße 32o (Gaststätte "Zur Linde") wird dem § 39 h BBauG unterstellt.

Das Äußere des erhaltenswerten Gebäudes ist in einer als Anlage beigefügten Bilddokumentation erfaßt und festgesetzt.