

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeugeinstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.2 Nach Fertigstellung der Hochstraße (L 288) kann im Einvernehmen mit dem Baulastträger eine eingeschossige Unterbauung der Hochstraße bis zu 5,0 m zugelassen werden.

2.3 Ein zusätzliches Vollgeschoß kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird und die städtebaulichen Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.

3. Baulinien

3.1 Bei Baulinien kann ein Zurücktreten von Staffelgeschossen bis 4,0 m zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerbereiche) kann das Aufstellen von Vitrinen zugelassen werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

4.3 Das Be- und Entladen der Anlieferfahrzeuge des Kaufhauses muß auf eigenem Grundstück erfolgen. Das gleiche gilt für die Zufahrt zur Tiefgarage (TGa).

5. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude hinter die Baugrenzen zurücktreten.



Gebäude hinter die Baugrenzen zurücktreten.

5.2 Sofern die Baugrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege) angrenzen, unterschritten werden, sind die Zwischenräume mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5.3 Auf den mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann das Aufstellen von Vitrinen zugelassen werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5.4 Das im Bereich der Hochstraße festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entfällt, für den Bereich, für den einer Unterbauung der Hochstraße zugestimmt wird.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Soweit im Bebauungsplan keine Dachformen bzw. Dachneigungen ausgewiesen sind, werden folgende Dachformen bzw. Dachneigungen festgesetzt:

6.11 ein - bis zweigeschossige Bauweise
Flachdach, 0 - 5° (Alte Teilung);

6.12 drei- bis fünfgeschossige Bauweise
Flachdach/Satteldach,
0 - 30° (Alte Teilung).

6.2 Es kann gefordert werden, daß Satteldächer am Ende einer Bauzeile abgewalmt werden.

6.3 Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung oder einem Plattenbelag zu versehen.

6.4 Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Hauptstraße und des Konrad-Adenauer-Platzes sind im Erdgeschoß Regenschutzdächer mit mindestens 1,50 m Ausladung vorzusehen. Die Höhe der Vordächer über der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 3,0 m betragen.

Zur Angleichung an vorhandene Vordächer können Ausnahmen zugelassen werden.

6.5 Werbeanlagen sind auf der gesamten Fläche der Vordächer zugelassen, jedoch sind die Höhen dieser Anlagen auf 1,00 m begrenzt.

④ Ergänzung:

Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß
Ratsbeschluss vom 4.4.1974

Das Be-und Entladen der Anlieferfahrzeuge des Grundstücks Hauptstraße 155 muß auf eigenem Grundstück erfolgen.
Das Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Hauptstraße 155 entfällt, sobald die rückwärtige Andienung fertiggestellt ist.

Die Fassaden entlang der Hochstraße sind so auszuführen, daß evtl. Spritzwasser, Tausalz, u.ä. keine Schäden hervorrufen.
Evtl. notwendigwerdende Reinigungs-u. Ausbesserungsarbeiten gehen zu Lasten der Hauseigentümer
Entlang der Hochstraße (L 288) ist Reklame jeglicher Art an Wandflächen u. auf Dachgesimsen unzulässig.
Die Neubauten auf der nordöstl. Seite des Brückenbauwerkes „Stelzenstraße" dürfen erst nach deren Fertigstellung errichtet werden, d.h. der Arbeitsstreifen für eine Kranbahn muß freigehalten werden.
Im Baubereich beiderseits der Hochstraße, soweit er von Straßenlärm betroffen wird, müssen bei Räumen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Vornorm DIN18005 oder der dann geltenden Vorschriften ausgeführt werden.
Die Kosten der Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Hauseigentümer.

1.85 rechtsver-