

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37/1 Pulheim geänderte oder ergänzte Festsetzungen sind *kursiv* gedruckt! Entfallen sind die Festsetzungen zum Kerngebiet (MK)!

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Mischgebiet (MI1 und MI2)

- 1.1** *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im MI1 und MI2 nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*
- 1.2** *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen im MI1 und MI2 nicht zulässig.*
- 1.3** *Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet allgemein zulässigen Wohngebäude bzw. Wohnungen im Erdgeschoss des MI2 unzulässig sind.*

2. Stellung der Gebäude / Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Planzeichnung gekennzeichnete Firstrichtungen sind verbindlich.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet MI1 darf durch den Bau einer Tiefgarage gemäß §19 (4) Satz 4 BauNVO um mehr als 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die durch Planeintrag festgesetzten Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) sind Maximalwerte. Sie beziehen sich auf die mittlere Höhe der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Anpflanzungen

Auf mindestens 80% der mit gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 86 BauO NW

1. Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis max. 45°.
Drempel sind zulässig

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m festgesetzt ist, sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker

2.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sind nur zulässig bis zu maximal 50 % der Trauflänge. Ihre Ausführung muss die Form des Hauptdaches des jeweiligen Gebäudes deutlich erkennen lassen.

Dachaufbauten haben vom seitlichen Dachabschluss einen Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes einbindet.

2.2 *Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen eine Firsthöhe von 14,50 m zulässig ist, sind jegliche Dachaufbauten unzulässig. Ziffer 2.1 findet keine Anwendung.*

Pulheim, den 29.11.2013