

## 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 Dachbegrü-  
nung 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