Textteil

A. Festsetzungen

§ 1

(Kerngebiet - MK 1,1 - Parkhaus)
- § 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG -

(1) Das MK-Gebiet Nr. 1,1 wird als Baugrundstück für ein Parkhaus ausgewiesen, das privatwirtschaftlichen Zwecken dient.

Diese besondere Zweckbestimmung gilt für mindestens 250 Garagen (Stellplätze)

(2) Wird der Zweck nach (1) erfüllt, werden also mindestens 250 Garagen (Stellplätze) in einem Parkhaus errichtet, sind darüber hinaus zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen, die nicht unter (2) Nr. 6 fallen, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

(4) Nicht zulässig sind (auch nicht ausnahmsweise - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Tankstellen, die nicht unter (2) Nr. 5 fallen.

§ 2

(Kerngebiete - MK 1,2 / 3 - 4)
- § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 - § 12 (6) BauNVO -

(1) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen, die nicht unter (1) Nr. 5 u. 6 fallen

(3) Nicht zulässig sind (auch nicht ausnahmsweise):

1. Tankstellen
2. Garagen

§ 3

(Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen)
- § 23 Abs. 2 BauNVO -

Freitragende Vordächer vor Schaufensterfronten können in einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m um maximal 2,50 m über die Baugrenze hinausragen, wenn sie 0,70 m Abstand von dem Fahrbahnrand (in der Lotrechten gemessen) einhalten.

(Nicht überbaubare Grundstücksflächen)
- § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO -

(1) Zulässig sind als Ausgaben:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Anlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

(2) Nicht zulässig sind:

Garagen

§ 5

(Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche)
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG -

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke dürfen Zu- und Ausfahrten nur wie folgt erhalten:

Baugebiet 1,1: zur Freiensteinstraße allgemein und zur Balsamhöher Straße nur zu den Parkgeschossen,

Baugebiet 1,2: zur Freiensteinstraße,

Baugebiet 2 - 4: zur Freiensteinstraße.

B. Kennzeichnungen

Nr. 1

(Besondere bauliche Vorkehrungen)

Die Baugebiete 1,1 u. 1,2 werden gem. § 9 Abs. 5 BBauG als Gebiete bezeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich sind.

Bei dem Bau von Wohnungen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind vor den Bauherren Schallschutzmaßnahmen nach den jeweils gültigen Bestimmungen bzw. technischen Richtlinien durchzuführen.

Nr. 2

(Bergbau)

Der Planbereich betrifft eine Fläche, unter der der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BBauG)

C. Hinweise

Nr. 1

(Zuordnung von Stellplätzen)

In dem "Parkhaus" können vorrangig die Grundstückseigentümer aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ihre Stellplatzpflicht erfüllen.

Nr. 2

(Zuordnung von Grundflächen)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" sind anrechenbare Grundstücksflächen bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung für die Baublöcke - 1.1, 1.2, 2 bis 4 - und werden im Umlegungsverfahren den Grundstücken zugeordnet.

Nr. 3

(Entschädigung)

Entschädigungsansprüche regeln sich nach den Entschädigungsvorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes.

Nr. 4

(Aufgehobene Bebauungspläne)

Die in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 10/1 - 2. Änderung - fallenden Teile der nachstehend aufgeführten Bebauungspläne werden durch die Neufestsetzungen ersetzt:

a) Bebauungsplan „Sand-Eichel Nr. 10/1 vom 04.01.1969

b) 1. Änderung zum Bebauungsplan „Sand-Eichel Nr. 10/1 vom 11.09.1975

} (a) und (b) auf einem Blatt

Vorschriften über äußere Gestaltung

Rechtsgrundlagen

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **xxxx)**
(BauONW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S 96)
geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der BauONW
vom 15.7.1976 (GV NW S 264)

§ 4 der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung
zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. April 1970
(GV NW S 299)

Satzung

Als Vorschrift für die äußere Gestaltung baulicher
Anlagen wird festgesetzt

FD: Flachdächer sind mit einer Neigung von max 6°
auszubilden. Ausnahmen können gestattet werden
bei Anbauten an vorhandene Bebauung, wenn
andere Dachneigungen dieses aus gestalterischen
Gründen erfordern.

Rechtsgrundlagen

§ - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (NW) in der Fassung v 19 Dez 1974 (GV NW 1975 S 91) zuletzt geändert durch Gesetz v 8 April 1975 (GV NW S 304) xxxx)

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23 Juni 1960 (BGBl I S 341) x)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke xx)
(Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl I S 1763)

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaß- xxx)
nahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG)
vom 27 Juli 1971 (BGBl I S 1125)

---

x) Siehe hierzu Überleitungsvorschriften BGBl I - Jahrg 1976 - S. 2252

xx) Siehe hierzu Überleitungsvorschriften in § 25a a.a.O

xxx) Siehe hierzu Überleitungsvorschriften in Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2318)

xxxx) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV. N.W. S. 290)