

## Textliche Festsetzungen

- I. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GVBl. NW. S. 433) sowie § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen:
  - a) In Gebieten der offenen und geschlossenen Bauweise ist an Nachbargrenzen die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
  - b) Wird im MK-Gebiet der Hofraum in der in der Nebenzeichnung dargestellten Variante I überbaut, muss die Oberkante Dachfläche (Fertigkonstruktion) 4,20 über Terrain liegen. Wird der Hofraum nicht bebaut, so ist auf der rückwärtigen Baulinie eine 2,10m hohe Mauer zu errichten. Die Mauer bzw. Rückwand der Bauten sind mit farblich einheitlichen Spaltklinkern zu verkleiden. Die Ansicht der Rückfront muss der Nebenzeichnung entsprechen.
- II. Art und Maß der Nutzung auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
  - a) In WR-Gebieten darf die Gebäudetiefe 12,0 m nicht überschreiten. Die Gebäudetiefe ist von den im Bebauungsplan festgesetzten verkehrsflächenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien ab zu ermitteln.
  - b) Im MK-Gebiet sind im Erdgeschoß der Hauptgebäude nur die in § 7 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig. In allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses sind sonstige Wohnungen zulässig.
  - c) Im eingeschossig überbaubaren Teil des MK-Gebietes sind zusätzlich zu den unter b) die in § 7 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten zulässig. Um ein städtebaulich einwandfreies Gesamtbild der Hofraumzone zu erzielen, wird die Überbauung dieses Bereiches nur in den in der Nebenzeichnung dargestellten Varianten I und II zugelassen. Im Fall der Variante I ist die Dachfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Bewohner zu belasten und als „Private Grünfläche - Kinderspielplatz“ zu nutzen.
  - d) In den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - e) In den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
  - f) In den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Hinweis:

Zur Erfüllung der Forderung des § 64 der BauO NW zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen sind die entsprechenden Runderlasse des Ministers für Wiederaufbau und die Rundverfügungen der Landesbaubehörde Ruhr zugrunde zu legen.

Vermerk:

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 480 - Buchholz - vom 25.01.1969 für den Bereich zwischen Düsseldorfer Landstraße, Sudetenstraße, Lindauer Straße und Kufsteiner Straße.

