

Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen und Teilflächen MU1, MU2, MU3, MU4 und MU5, siehe textliche Festsetzung 1.1.1
	Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen und Teilflächen MK1, MK2, und MK3, siehe textliche Festsetzung 1.1.1
GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GFZ 2,0	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier z. B. 0,8
IV	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier z. B. 2,0
III-IV	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
	- Vollgeschosse als Höchstzahl, hier z. B. 4 Vollgeschosse
	- Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl, hier z. B. 3 – 4 Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) gemäß Eintrag in der Plankarte:
THmax. 145,0 m ü. NHN	- Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schrittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z. B. maximal 145,0 m ü. NHN
GHmax. 151,0 m ü. NHN	- Zulässige Gesamthöhe bei geneigten Dächern (= Oberkante First) und bei Flachdächern (= Oberkante Attika) als Höchstmaß in Meter über NHN, hier z. B. maximal 151,0 m ü. NHN
GH 147,5 m - 154,0 m ü. NHN	- Zulässige Gesamthöhe bei geneigten Dächern (= Oberkante First) und bei Flachdächern (= Oberkante Attika) als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN, hier mindestens 147,5 m ü. NHN und maximal 154,0 m ü. NHN
① - ⑥	Nummerierung der Baufelder zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb der Teilfläche MK3
g	3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	Bauweise (§ 22 BauNVO) in Teilflächen gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung 1.2.1:
	- Geschlossene Bauweise
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
	= durch <i>Baugrenzen</i> oder <i>Baulinien</i> umgrenzter Bereich
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Durchgang im MK3 an der Grabenstraße und Arkade im MK3 an der Langen Straße: Lichte Höhe mindestens 2,7 m
	Kolonnade im MK3 an der Homschen Straße: Lichte Höhe mindestens 3,5 m
	Kolonnade im MU1 an der Leopoldstraße: Lichte Höhe mindestens 2,7 m
	Hauptfirsrichtung der Hauptgebäude, siehe textliche Festsetzung 1.2.3
	4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	- Fuß- und Radweg, öffentlich
	- Fußgängerzone, öffentlich
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
	- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzung 1.11.1
	Ein- und Ausfahrt (sonstige Ein- und Ausfahrten zur Homschen Straße für Kfz-Verkehre sind unzulässig)
	5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
	Trafostation
	6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Quartiersgarten
	7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur für Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen zur Verbindung der Grabenstraße, Elias-van-Lennep-Weg und Hornsche Straße, siehe textliche Festsetzung 1.21.1
	Mit Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur für Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen zur Verbindung der Grabenstraße mit dem Elias-van-Lennep-Weg, siehe textliche Festsetzung 1.21.1
	Mit Geh-, Fahr- und Rangierrechten für alle Ver-/Entsorgungsfahrzeuge zugunsten der Feuerwehr, der Notfalldienste, der Versorgungsträger etc. und zugunsten der Anlieger einschl. Lieferverkehr zu belastende Flächen, siehe textliche Festsetzung 1.21.2

	8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, siehe textliche Festsetzung 1.24.1
	9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
	Erhalt von Bäumen
	10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen für offene ebenerdige Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung 1.4.1
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen im MK (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung 1.4.1
	Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung 1.10.1
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebiets bzw. einer Teilfläche, z. B. innerhalb der Teilfläche MK3 mit den Baufeldern 1, 2, 3, 4, und 5 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
	Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
	11. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
	Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper (siehe jeweils Nutzungsschablone bzw. Planeintrag):
	- Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD) mit einer Neigung von 35° – 55° (z. B. im MK1, MK2)
	- Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD) mit einer Neigung von größer/gleich 40° (MU1, MU3 und MU4)
	- Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD) mit einer Neigung von größer/gleich 45° (MU2 und MU5)
	- Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 5°
	12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
	Baudenkmal gem. § 2 (2) DSchG NRW
	- Gebäude
	- Stadtmauer
	Bodendenkmal gem. § 2 (5) DSchG NRW

Katasteramtliche Darstellungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Höhen in Meter über NHN:
	- Kanaldeckel (Bestand)
	- Geländehöhen
	Vorhandene Telekommunikationslinie (nicht eingemessen)