

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(erster Abschnitt der BauNVO §§ 1-15)

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (allgemeines Wohngebiet)
 - 1.1.1 In den Wohngebieten mit den Quartierbezeichnungen Q2a und Q8 sind gemäß § 1(5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebieten)
 - 1.2.1 In den Mischgebieten mit den Quartierbezeichnungen Q2, Q4, Q9, Q10 und Q11 sind gemäß § 1(5) BauNVO folgende nach § 6 (2+3) BauNVO zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in den MK-Gebieten (Kerngebiete)
 - 1.3.1 In den Kerngebieten (MK) mit der Quartierbezeichnung Q1, Q1A, Q6, Q7 und Q12, sind bei den Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziff. 2 Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO) in der z. Zt. geltenden Fassung, Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Diskotheken auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3.2 Im Kerngebiet (MK) mit der Quartierbezeichnung Q3, sind diese Anlagen und Einrichtungen nur in der Erdgeschoßebene sowie in den darunter liegenden Tiefgeschossen zulässig. Für die übrigen Geschosse oberhalb der Erdgeschoßebene sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziff. 2 wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO) in der z. Zt. geltenden Fassung Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Diskotheken auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3.3 Im Kerngebiet (MK) mit der Quartierbezeichnung Q5 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sonstige Vergnügungsstätten (gem. textliche Festsetzung 1.3.1) sind nicht zulässig.

- 1.3.4 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Kerngebieten (MK) Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3.5 In den Kerngebieten Q1, Q5, Q6, Q7 und Q 12 sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2. Nr. 6 und 7 BauNVO fallen gem. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung
(zweiter Abschnitt der BauNVO §§ 16-21a)
 - 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO
 - 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist die nächstgelegene Oberkante öffentlicher Verkehrsflächen.
 - 2.1.2 Die als Einschrieb in den Baufeldern festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante bei geneigten Dächern bzw. bei Flachdächern die Oberkante des Flachdaches.
 - 2.1.3 Überschreitungen für notwendige technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine sind zulässig.
 - 2.1.4 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Quartier Q6 darf auf 28 % der überbaubaren Fläche um 1 m überschritten werden.
 - 2.2 In den Quartieren Q3 und Q6 ist eine eingeschossige Bauweise ausgeschlossen.

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(dritter Abschnitt der BauNVO §§ 22-23)
 - 3.1 Die Länge der Gebäude in der abweichenden Bauweise (Q8) darf höchstens 22m betragen.
 - 3.2 Innerhalb der Quartiere Q9, Q10 und Q11 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier darf gemäß §22 (4) BauNVO i.Vm. §13(1) Nr.3 NBauO der Grenzabstand an maximal zwei Seiten verringert werden.
 - 3.3 Innerhalb der Quartiere Q1, Q1A, Q5 und Q12 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier darf gemäß §22 (4) BauNVO i.Vm. §13(1) Nr.3 NBauO der Grenzabstand an maximal drei Seiten verringert werden.

- 3.4 Innerhalb der Quartiere Q3 und Q6 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier dürfen gemäß § 22 (4) BauNVO i.Vm. § 13(1) Nr.3 NBauO Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.
- 3.5. Gemäß § 23 Abs.2 BauNVO ist ein Zurücktreten von der Baulinie für untergeordnete Gebäudeteile in einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Breite von 2m zulässig.
- 3.6 Innerhalb der Quartiere Q1, Q1A, Q2, Q2A, Q3, Q4, Q5 sowie Q7 bis Q12 sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 3.6.1 Im Quartier Q6 sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig,
 - Garagen über Geländeneiveau nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig,
 - Garagen unterhalb des Geländeneivaus der Klosterstraße auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig,
 - nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 3.7 Soweit vor einer Baulinie zusätzlich eine Baugrenze festgesetzt ist, können Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bis zur festgesetzten Baugrenze vortreten.

4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- 4.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundrisse der Gebäude im Einflußbereich der "Hauptstraße" sind so zu gliedern, dass keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und

Praxisräume der Verkehrslärm zugewanten Seite vorgesehen werden.

Alternativ sind die Außenbauteile der schutzwürdigen Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Baugrenzen in Richtung der gekennzeichneten Baugrenzen entsprechend dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamt-außenbauteils
I	bis 55	30 dB
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB
V	71 bis 75	45 dB
VI	76 bis 80	50 dB

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Nov.'89, Tab. 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die Festsetzung gibt den aktuellen Lärmpegelbereich für die jeweiligen Fassadenteile direkt an der Baugrenze / Baulinie wieder. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur (unterschiedliche Geschosslagen, Abschirmung, Reflexion...) oder geänderter Rahmenbedingungen geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten betroffenen Aufenthaltsräumen sind schalldämmte Lüfter einzubauen. Die schalldämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 56 und §98 NBauO)

1. Die Dachneigung von Hauptgebäuden muß mindestens 20° und darf maximal 45° betragen.
2. Bei untergeordneten Dachaufbauten kann die maximale Dachneigung bis zu 65° betragen.
3. Bei Hauptgebäuden mit einer Gebäudetiefe, die größer als 18m ist, kann ein Teil der innenliegenden Dachfläche als flach geneigtes Dach (kleiner als 20°) ausgebaut werden (Tudordächer).