

T E I L B - T E X T

	BauGB §	BauNVO §
I.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	
	<u>GEM. § 9 (1) BAUGB</u>	
1.	<u>Bauliche Nutzung</u>	
	In den Baugebieten 1, 6, 16, 17 und 18 Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen vom 1. Obergeschoß an allgemein zulässig.	9 (3) 9 (1) 1
1.1	In den Baugebieten 7, 15a, 15b, 15c, 15d Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen vom 2. Obergeschoß an allgemein zulässig.	9 (3) 9 (1) 1
1.2	In den Baugebieten 1, 2b, 6, 7, 9, 12b, 12c, 13, 15c, 15d, 16, 17, 18 sind Vernügungsstätten unzulässig.	9 (3) 9 (1) 1
1.3	In den Baugebieten 12a, 15a und 15b sind Vergüngungsstätten im Erdgeschoß und ab dem 2. Obergeschoß unzulässig.	9 (3) 9 (1) 1
1.4	Im Kerngebiet MK sind Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig.	9 (1) 1
1.5	In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig.	7 (3) 1 1 (6) 1
1.6	In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig.	9 (1) 1
1.6	Im Kerngebiet MK sind von den Anlagen des Einzelhandels großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.	7 (2) 2 1 (5) 1 (9)
1.7	Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu - einer GRZ von 1,0 in den Baugebieten 2b, 7, 9, 12a, 12b, 12c, 17 und 18 - einer GRZ von 0,9 in den Baugebieten 1, 2a, 6, 8, 13 und - einer GRZ von 0,8 in dem Baugebiet 14 zulässig.	9 (1) 1
1.8	In den Baugebieten 15a, 15b, 15c, 15d Kerngebiet MK ist das IV. Geschoß nur als Staffelliges mit nicht mehr als 3/4 der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.	9 (4) 3
1.8	In den Baugebieten 15a, 15b, 15c, 15d Kerngebiet MK ist das IV. Geschoß nur als Staffelliges mit nicht mehr als 3/4 der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.	§ 9 (1) 1
		20 (3)

2. Geh- und Fahrrechte

2.1 Im Bereich der Baugebiete 12a, 12b und 12c Kerngebiet MK werden gegenseitige Geh- und Fahrrechte zur Erreichbarkeit der jeweiligen Stellplätze auf den Grundstücken festgesetzt. § 9 (1) 21

2.2 Im Bereich der Gemeinschaftstiefgarage Ost werden gegenseitige Geh- und Fahrrechte zur Erreichbarkeit der P+R-Plätze, der Stellplätze der Stadtwerke im B-Plan 157 Nord, 2. Änderung, und der notwendigen Ausgänge festgesetzt. § 9 (1) 21

2.3 Im Bereich der Gemeinschaftstiefgarage West werden gegenseitige Geh- und Fahrrechte zur Erreichbarkeit der P+R-Plätze und der notwendigen Ausgänge festgesetzt. § 9 (1) 21

3. Bauweise

3.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist in den Baugebieten 2a, 3, 7, 8, 9, 12a, 12c, 14 Kerngebiet MK der Bau eines Gebäudes über 50 m Länge unter Beachtung der seitlichen Abstandsflächen zulässig. 9 (1) 2 22 (4)

3.2 Im Bereich der abweichenden Bauweise für das Baugebiet 15d Kerngebiet MK muß an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden. 9 (1) 2 22 (4)

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Unterirdische Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschößzahl unberücksichtigt. 9 (1) 4 21 a (1)

4.2 Die zulässige Geschößfläche kann in den Gebieten 1, 2a, 2b, 3, 6, 7, 8, 12a, 12b, 12c, 13, 16, 17, 18 Kerngebiet MK um die Fläche notwendiger Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden. 9 (1) 1 21 a (5)

4.3 Die OK Sohle der Tiefgaragen Ost und West südlich der Rathausallee wird mit 30,50 m über N.N. festgesetzt. 9 (1)
9 (2)

5. Immissionsschutz

- 5.1 In den Baugebieten 1, 2b, 6, 12a, 12b, 13, 15a, 15b, 16, 17, 18 Kerngebiet MK darf der durch die einzelnen Betriebe erzeugte Mittelungspegel nach DIN 18005 (Ausgabe Mai 1987) von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschritten werden. 9 (1) 24
- 5.2 In den Baugebieten 1, 2a, 2b, 6, 7, 12a, 12b, 12c, 13, 15a, 15b, 15c, 15d, 16, 17, 18 Kerngebiet MK sind für die Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Hotels, Unterrichtsräumen und Büroräumen gemäß der folgenden Tabelle auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe November 1989) und der in der Anlage zur Begründung dargestellten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen mit dem jeweils dem Lärmpegelbereich zugeordneten Schalldämm-Maß zu verwenden. 9 (1) 24

Die o. a. Darstellung der Pegelbereiche ist inhaltlich Teil der Satzung.

Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen	
		Erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
I	bis 55	30	--
II	55 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung (z.B. Wand/Fenster) bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$.

Für Räume in Wohngebäuden mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr und einem Fensterflächenanteil von 10 % bis 60 % werden diese Forderungen im allgemeinen erreicht bei üblichen Wandkonstruktionen und den in folgender Tabelle angegebenen Fenstern:

Lärm- pegel- bereich	maßgebl. Außenlärm- pegel db(A)	erf. Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämm- maß R' eines funktionsfähig eingebauten Fensters) in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
I	bis 55	1 (25 - 29)	-
II	55 - 60	1 (25 - 29)	1 (25 - 29)
III	61 - 65	2 (30 - 34)	1 (25 - 29)
IV	66 - 70	3 (35 - 39)	2 (30 - 34)
V	71 - 75	4 (40 - 44)	3 (35 - 39)
VI	76 - 80	5 (45 - 49)	4 (40 - 44)

In den Fällen, in denen Balkone, Loggien und Laubengänge verglast werden, sind für die dahinter liegenden Fenster der Aufenthaltsräume auch Fenster geringerer Schallschutzklassen zulässig.

- 5.3 Zusätzlich sind für die Schlafräume schall-
schluckende Lüftungen vorzusehen, die auch
in Lüftungsstellung das geforderte Schall-
dämm-Maß sicherstellen. 9 (1) 24
- 5.4 Soweit Wohnungen in mehreren Lärmpegelbereichen
liegen, sind die Schlafräume der Wohnungen im
jeweils niedrigsten Lärmpegelbereich anzuordnen. 9 (1) 24
- 5.5 Ausnahmen 31 (1)
Sofern bei der Ausbildung der Gebäude im
Einzelfall von einem geeigneten Gutachter durch
eine lärmtechnische Untersuchung der Nachweis
erbracht wird, daß den Anforderungen nach
DIN 4109 auch mit anderen als den angegebenen
Werten entsprochen werden kann, werden für
diese Fälle Ausnahmen von den Festsetzungen 5.2
und 5.4 zugelassen.

6. Grün- und Freiflächen

Die Darstellungen des zugeordneten Grünordnungsplanes sind bindend, soweit sie sich auf die Festsetzungen im Bebauungsplan beziehen.

9 (1) 25 a
9 (1) 25 b

6.1 Erhaltungsgebote

9 (1) 25 b

6.1.1 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm .

6.1.2 Im Wurzelbereich (= Traufbereich + 1,50 m) zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig. Für den Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen ist die DIN 18920 einzuhalten.

6.1.3 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist und gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

6.1.4 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.

6.2 Anpflanzungsgebote

9 (1) 25 a

6.2.1 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

6.2.2 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen, Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen, dabei ist pro angefangene 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

6.2.3 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.



- 6.2.4 Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 6.2.5 Herausragende Gebäudeteile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wein) dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je 2 m Wandlänge 1 Pflanze zu verwenden.
- 6.2.6 Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite einzurichten.
- 6.2.7 Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
18 - 20 cm Stammumfang
Straßenbäume:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
20 - 25 cm Stammumfang
- 6.2.8 Für die Begrünung der Böschungen im Bereich der Bahnanlagen gelten die Auflagen des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.03.1991.
- 6.2.9 Für Nachpflanzungen in Knicks, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen sowie auf den an den Moorbek-Park angrenzenden Grundstücksflächen sind heimische Pflanzenarten der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu verwenden.
- 6.2.10 Die freistehenden Container westlich der Straße zum Amtsgericht vor dem Baugebiet 9 Arbeitsamt sind mit geeigneter Bepflanzung einzugrünen.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah und unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten. 9 (1) 25 a

Die Kleingärten sind durch Laubhecken zu untergliedern. Als Einfriedung zwischen Kleingärten und öffentlicher Grünanlage sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. 9 (1) 25 a

Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Form und 1 m Pflasterstreifen auszuführen. 9 (1) 20

6.4 Sichtfreihalteflächen

In den Sichtfreihalteflächen darf die Bepflanzung die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Die Verwendung von hochstämmigen Bäumen (Stammhöhe mind. 2,0 m) in Sichtdreiecken ist zulässig.

9 (1) 25a

6.5 Gewässer

Für die Entwicklung der Moorbek gelten die Maßnahmen des Grünordnungsplanes

9 (1) 20,25
(6)

7. Ausnahmen

Baugrenzen können ausnahmsweise bis zu 1 m Tiefe auf einer Länge bis zu 12 m überschritten werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

31 (1)

23 (3)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 82 LBO

1. Gestaltung der Bauten

1.1 Als Material für die Fassadenverkleidung im Kerngebiet MK sind nur roter Ziegel, Glas, farbiges Metall und Beton gemäß Ziffer 1.5 zulässig.

1.2 Als Material für die Fassadenverkleidung in den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur roter Ziegel und weißer Putz zulässig.

1.3 Als Material für die Dacheindeckung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA nur roter Ziegel zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind für Garagen das gleiche Material wie für die dazugehörigen Gebäude zu verwenden.

1.5 Beton kann in der abgewinkelten Fassadenansicht bis zu einem Fünftel verwendet werden.

1.6 Es werden für alle Baugebiete geneigte Dächer festgesetzt.

1.7 Für die Baugebiete 2b, 6, 14, 15c und 15d Kerngebiet MK sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

1.8 Alle mit öffentlichen Gehrechten belasteten privaten Flächen, auch unter Arkaden und Vordächern, sind wie die angrenzenden öffentlichen Gehwege zu pflastern.

- 1.9 Sockelhöhen bei freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten 4, 10 a - 10 e dürfen, bezogen auf die Hinterkante des Gehweges, 0,5 m nicht überschreiten.
- 1.10 Werbung ist in den Baugebieten 1, 2a, 2b, 16, 17, 18 Kerngebiet MK nur im Bereich der Arkaden zulässig.
- 1.11 In den Baugebieten 6, 7, 8, 9, 12a, 12b, 12c, 13, 15a, 15b, 15c, 15d sind Werbeanlagen in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefront unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Horizontale und vertikale Bauglieder dürfen nicht überschritten werden.
- 1.12 Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Fahnenmasten und Fahnentransparente sind ausgeschlossen.
- 1.13 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbesäulen zugelassen werden.
- 1.14 Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.
- 1.15 **Ausnahmen**
Sofern städtebaulich und ortsgestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden, können von den Punkten 1.1 - 1.12, 1.14 im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.