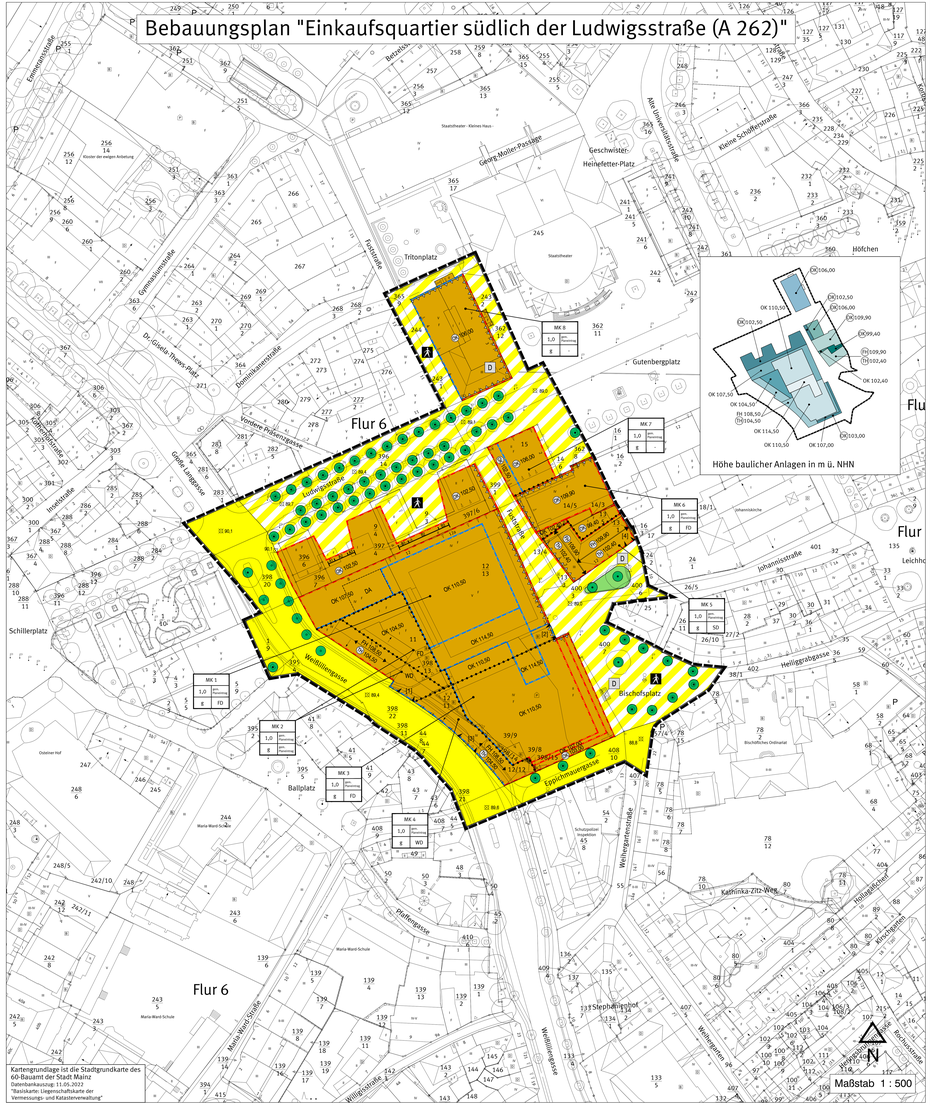
Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	Art der baulichen Nutzung
1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
E	Baweise
FD	Dachform

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

MK, Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK	Maximale Oberkante baulicher Anlagen, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
TH	Zwingende Traufhöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH	Maximale Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Th	Zwingende Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze
E	geschlossene Bauweise
FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
A	Fußgängerbereich
	Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche

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

	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

	siehe textliche Festsetzung
[1] - [4]	siehe textliche Festsetzung

Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(+ 90.5)	Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN)
DA	Dachaufbauten, siehe textliche Festsetzungen
	Werbeanlagen, siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Darstellung

	Katastergrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Die in Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete "MK 1", "MK 2", "MK 3", "MK 4", "MK 5", "MK 6", "MK 7" und "MK 8" dienen vorwiegend der Unterbringung von handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen I.1.5) und
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen I.1.5).

1.2 Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.3 Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (= nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zulässig.

1.4 Parkhäuser und Großgaragen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Ausnahmsweise sind in den festgesetzten Kerngebieten "MK 3" und "MK 4" Parkhäuser und Großgaragen zulässig.

1.5 In den festgesetzten Kerngebieten "MK 1", "MK 2", "MK 3" und "MK 4" sind die Ebenen 1 und 2 und in den festgesetzten "MK 5", "MK 6" und "MK 8" sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig.

In dem festgesetzten Kerngebiet "MK 7" sind Wohnungen unzulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezug

Die maximal zulässigen und zwingenden Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen (absolute Gebäudehöhe) sowie die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen sind durch Planeintrag als Zahlenwert in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

In den Kerngebieten "MK 6" und "MK 8" können die festgesetzten maximal zulässigen und zwingenden Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) um maximal 3,00 m und im Kerngebiet "MK 3" um 3,50 m überschritten werden.

In Kerngebiet "MK 1" kann ausnahmsweise und nur ausschließlich innerhalb des in den Planzeichnung mit "DA" gekennzeichneten Bereichs die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) um maximal 2,00 m überschritten werden.

Im Kerngebiet "MK 1" kann ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige und zwingende Oberkante baulicher Anlagen durch Dachterrassen-Brüstungen sowie durch bauliche Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Sicherheitsabstände bei Dachbegrünungen bis zu einer Höhe von 1,20 m überschreiten. Ausnahmsweise können Dachterrassen-Brüstungen und Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Sicherheitsabstände mindestens 1,00 m von der Außenkante der Fassade zurücktreten.

3. *Überbaubare Grundstücksfläche*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ausnahmsweise können die im Kerngebiet "MK 3" festgesetzten Baulinien unterschritten werden, sofern die Rückgründe in Summe maximal die Hälfte der darunterliegenden Gebäudeaußenwände einnehmen.

4. *Verkehrsflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Kerngebiete "MK 1" bis "MK 8" sind – mit Ausnahme der durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche – keine weiteren Grundstückseln- und/oder Grundstücksausfahrten zulässig.

5. *Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a, b BauGB)

5.1 Dachbegrünung

Ab einer Dachfläche, inkl. Dachüberstände, von 15 m² müssen Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° nach Maßgabe der Pflanzenverzeichnisgliste begrünt werden. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 erfolgt.

Bei der Herstellung einer intensiven Dachbegrünung sind folgende Mindest-Substratstärken einzuhalten:
Rasen, Kräuter, Moose, Sträucher: 60 cm
Sträucher: 80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm

Sofern vegetative Dachtechnische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) zusammen mit Dachaufbauten und Dachaufbauten einen Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 m² Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Ausnahmsweise ist innerhalb der festgesetzten Kerngebiete "MK 1" und "MK 6" die zulässige Überschreitung in der Summe maximal bis zu einem Anteil von 50 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaik, ist zulässig.

5.2 Begrünung von Außenwänden

Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² mit Gehölzen bzw. mit Kletterpflanzen nach Maßgabe der Pflanzenverzeichnisgliste zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 1,00 m lange aufweist. Grenzständige Außenwände und Tordurchfahrten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Von der festsetzung kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m² nicht begrenzbarer Außenwand-begrünung ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Grundstück gepflanzt wird. Es müssen vorschlagsliste Sträucher und Kletterpflanzen verwendet werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen nach Maßgabe der Pflanzenverzeichnisgliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindest-Stärken festgesetzt:
Rasen, Kräuter, Moose, Sträucher: 60 cm
Sträucher: 80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm
Bäume 1. Ordnung: 150 cm

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

6.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

6.1.1 Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich LED-Lampen mit wamweiß getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und mit gerichteten, nur zum Boden abstrahlenden Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

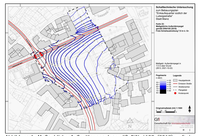
Rechtsfreier Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

6.1.2 Die Wege auf Dachflächen von bzw. zu Dachterrassen dürfen nur während den Öffnungszeiten beleuchtet werden. Es sind ausschließlich LED-Lampen mit gelingen Blauanteilen und einer Farbtemperatur zwischen 1.700 bis 2.200 K, einer Beleuchtungsstärke von maximal 5 lx und mit gerichteten, nur zum Boden abstrahlenden Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

6.2 Schallschutz

6.2.1 Ausführung der Außenbauteile zur Luftschalldämmung

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die der Nutzung entsprechende schutzbedürftiger Räume zu ausstatten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH) eingehalten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Abbildung 1 zu entnehmen.


Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: "Fußgängerbereich"
Ein-bzw. Ausfahrten
Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Gebäudehöhe in m ü. NNN
Traufhöhe in m ü. NNN
Firsthöhe in m ü. NNN
Baulinie
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Bereich ohne Anschluß an die Verkehrsfläche
Bereich mit Anschluß an die Verkehrsfläche
Bereich mit Anschluß an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich mit Anschluß an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
Bereich mit Anschluß an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (Ausnahmebereich)