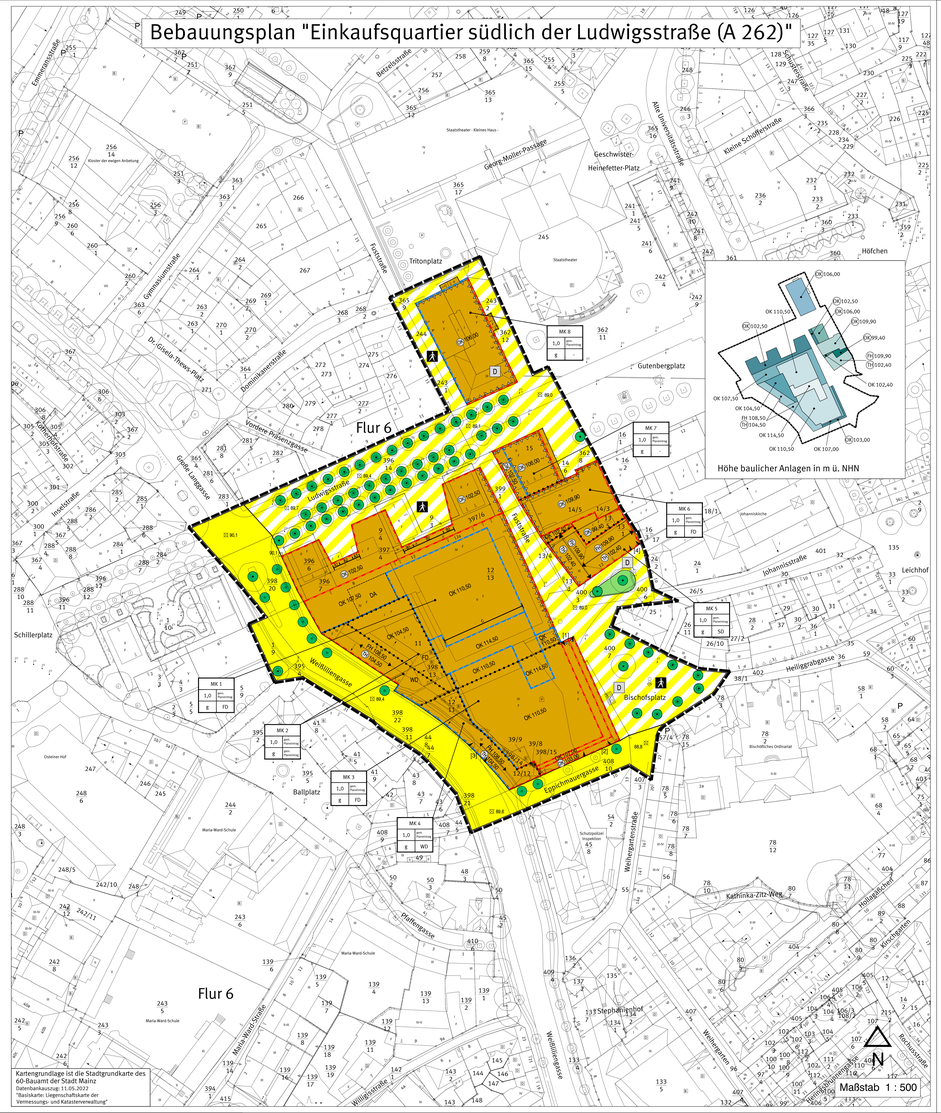
Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"



Legende

Planzeichnliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	
1,0	a
E	FD

	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 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)
Zu	Zwingende Oberkante baulicher Anlagen, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Zu	Zwingende Traufhöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH	Maximale Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Fh	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
a	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

	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
90.1	Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN)
	Dachaufbauten, siehe textliche Festsetzungen
	Werbeanlagen, siehe textliche Festsetzungen
	Überdachung, siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Darstellung

	Katastergrundlage

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; BauNVO)

1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Die im 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 1.5) und
- Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nach Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen 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 in mehrgeschossige, typischerweise Vergnügungsstätten(-) zulässig.

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

Ausnahmsweise sind in den festgesetzten Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 4" Parkhäuser und Großgaragen zulässig.

1.5 In den Kerngebieten "MK 1", "MK 2", "MK 3" und "MK 4" sind nach Maßgabe der Planeintragung (i. d. a. ab dem 3. Obergeschoß, in den Kerngebieten "MK 5", "MK 6", "MK 7" und "MK 8" - nach Maßgabe der Festsetzungen 1.6. ab dem 2. Obergeschoß) Wohnungen zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezug

Die maximal zulässigen und zwingenden Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen (Gebäude, Gebäudeteile) sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind auf dem Planeintrag als Zahlenwert in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

In den Kerngebieten "MK 4" 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. Fernsehantennen, Solaranlagen, Klimageräte) um maximal 3,00 m und in Kerngebiet "MK 3" um 3,50 m überschritten werden.

In Kerngebiet "MK 1" kann ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige und zwingende Oberkante baulicher Anlagen durch Dachterassen-Brüstungen sowie durch bauliche Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Substratstärken für Dachbegrünungen bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden, sofern die Dachbegrünungen auf Dachterassen auf die erforderlichen Substratstärken mindestens 1,00 m von der Außenkante der Fassade zurückstehen.

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

3.1 Ausnahmsweise können die im Kerngebiet "MK 3" festgesetzten Baulinien unterschritten werden, sofern die Rückspringe in Summe maximal 50% der dafür darunterliegenden Gebäudefassadenbreite einnehmen.

3.2 Ausnahmsweise kann die im Kerngebiet "MK 7" festgesetzte Baugrenze in den in der Planeintragung gekennzeichneten Abschnitt "C" ausschließlich zur Realisierung eines konstruktiv an die Gebäudefassade angebauten Vordaches (Wetterschutz, Sonnenschutz) um bis zu 5,00 m überschritten werden, sofern für das Vordach die für das Kerngebiet "MK 7" festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe und die für das Kerngebiet "MK 7" festgesetzte Dachform eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Für die Kerngebiete "MK 1" bis "MK 8" sind – mit Ausnahme der durch Planeintrag festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche – keine weiteren Grundstücksein- 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 Planeintragung vollflächig begrünt werden. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus natürlicher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für Bauvorhaben 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 vorzusehen:
Rasen, Kräuter, Moose, Stauden: 60 cm
Sträucher: 80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm

Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem 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 Unterhalb der festgesetzten Kerngebiete "MK 1" und "MK 4" 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 Pflanzenverschlagliste zu bepflanzen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m Länge aufweist. Grenzständige Außenwände und Tiefdachflächen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung in angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m² große, mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzenvorschagliste begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück oder in gleichem Umfang auf Dachflächen zusätzlich nachgewiesen und hergestellt wird.

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 Pflanzenvorschlagsliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindest-Stärken festgesetzt:
Rasen, Kräuter, Moose, Stauden: 60 cm
Sträucher: 80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung: 80 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-Leuchten mit warmweiß getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

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

6.1.2 Die Wege auf Dachflächen von bzw. zu Dachterassen dürfen nur während den Öffnungszeiten beleuchtet werden. Es sind ausschließlich LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K bis 2.200 K, einer Bleuchtungsstärke von maximal 3 lx und mit gerichtetem, 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 Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, wie die Anforderungen der Luftschalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Abbildung 1 zu entnehmen:

Beurteilungspegel Verkehrslärm
Tag 6:00 - 22:00 Uhr
Nacht 22:00 - 6:00 Uhr
Gebäudehöhe 13,5 m
Gebäudelänge 50 m
Straßenverkehrsmengen
Straßenoberfläche
Straßenabstand
Straßenverlauf
Straßenneigung
Straßenabschnitt