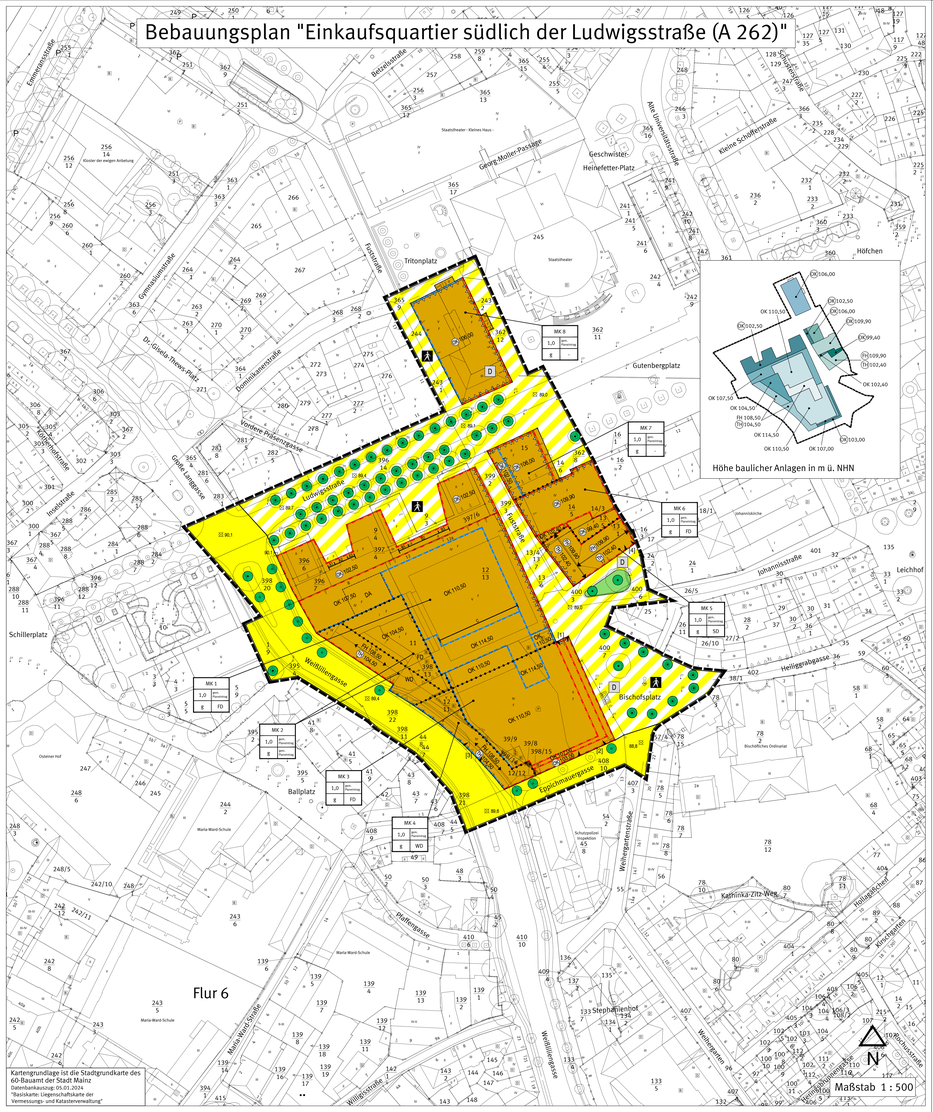
Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"



Legende

Planzeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	
1,0	a
g	FD

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

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 ff. 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)
- Zw — Zwingende Oberkante baulicher Anlagen, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Th — Zwingende Traufhöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- FH — Maximale Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Mh — Zwingende Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

- a — Baulinie
- a1, a2, a3, a4 — 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, Strüchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger 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

- 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; §§ 16 ff. 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 und textlichen Festsetzungen 1.5.) und
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von 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 (= nicht kerngebietstypische 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 Festsetzung unter 1. 6. ab dem 3. Obergeschoß und 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 (absolute Gebäudehöhe) sowie die maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhen sind durch Planeintrag als Zahlenwert in Meter 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 nahmsweise 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 bzw. durch bauliche Einrichtungen zur Herstellung der erforderlichen Sicherheitsstandards der Dachbegrünungen bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Die Dachterassen-Brüstungen bzw. bauliche Einrichtungen müssen mindestens 1,00 m von der Außenkante der Fassade zurückstehen.

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

3.1 Ausnahmsweise können die in Kerngebiet "MK 1" festgesetzten Baulinien unterschritten werden, sofern aber die Rückseite der Hauptgebäude in Summe maximal 25/30 cm, gemessen in einem Meter Höhe, nach darunterliegenden Gebäudefassadenbreite einnehmen.

3.2 Ausnahmsweise kann die in Kerngebiet "MK 1" festgesetzte Baugrenze in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt "C" ausnahmsweise durch eine Realisierung eines konstruktiv an die Gebäudefassade angebrachten Vordaches (Wetterschutz, Sonnenschutz) um bis zu 5,00 m überschritten werden, sofern für das Vordach die für das Kerngebiet "MK 1" festgesetzte Dachform eingehalten werden.

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 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 Abzug der Pflanzen-sowie Lichtgrünen begrünt werden. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung soll über Niederschlagswasser erfolgen.

Von den 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, Sträuchern: 60 cm
Stauden: 80 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm

Sofern vegetative Dachtiefe, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthemie 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 Pflanzenverträglichkeit zu begrünen. Als zusammenhängende Flächen sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, denen 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 je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m² große, mit Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzenverträglichkeit 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 Pflanzenverträglichkeit 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: 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 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.

Redaktionelle 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 geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur zwischen 1.200 bis 2.200 K, einer Beleuchtungsstärke von maximal 1 lx und mit ein 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, 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, Berlin) eingehalten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Bestimmung des Außenlärmpegels
Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbelärm
Gebiet: MischGebiet
Gebiet: GewerbeGebiet
Gebiet: IndustrieGebiet
Gebiet: Kerngebiet
Gebiet: Sondergebiet
Gebiet: Krankenhaus
Gebiet: Kurgebiet
Gebiet: Wohngebiet
Gebiet: Landgebiet
Gebiet: Erholungsgebiet
Gebiet: Sonstiges
Gebiet: Sonstiges
Gebiet: Sonstiges