

Bebauungsplan 1 - 98

Textliche Festsetzungen

1.	In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
2.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unzulässig.
3.	Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
4.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
6.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzung) unzulässig.
7.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
8.	In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
9.	Im urbanen Gebiet MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
10.	Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.
11.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.
12.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
13.	Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen

	von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.
14.	Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m ² unterbaubar.
15.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
16.	Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.
17.	Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt: An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.
18.	In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.
19.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind zum Schutz vor Lärm die Wände und die Decken der Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
20.	<p>Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen <p>nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I.</p> <p>Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.</p>

21.	Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
22.	Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
23.	Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
24.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
25.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind mindestens 75% der Dachflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
26.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
27.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden baulicher Anlagen so zu gestalten, dass der Fensteranteil des ersten Vollgeschosses mindestens 50% der Fassadenfläche umfasst. Für die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fenster im ersten Vollgeschoss ist die Verwendung von spiegelnden oder undurchsichtigen Materialien unzulässig.
28.	In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind an den der Fläche für Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und

	den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive Zwischenräume 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf maximal 0,60 m betragen.
29.	Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.