

Hinweis

Änderungen gegenüber dem Entwurfsstand der öffentlichen Auslegung (10/2023) sind in roter Schrift hervorgehoben.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

1.2 Innerhalb des MU 2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den **zur Horst-Nickel-Straße zugewandten Gebäudeseiten** unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 In dem Urbanen Gebiet MU 2 sind die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden erforderlichen Flächen für die Erschließung (Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Wege- und Platzflächen etc.) zulässig und auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht anzurechnen.

2.4 **jetzt 3.1**

2.5 **jetzt 5.3**

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

3.1 In den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Erker bis maximal 2,0 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für festgesetzte Baulinien im Bereich des 1. Vollgeschosses.

~~3.2 Innerhalb des MU 2 kann im Bereich des 1. Vollgeschosses ein Vor- oder Zurücktreten von der umlaufenden Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies für die fußläufige oder barrierefreie Zugänglichkeit der begehbaren Dachfläche erforderlich ist.~~

3.2 Innerhalb des MU 2 kann ein weiteres Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenzen für Wohn- und Pflegeheime bis zu einer Gesamttiefe von 20 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze (MU2) sind Überdeckungen jeder Art unzulässig. Im MU 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu überdachen. Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Bauweise

4.1 Innerhalb des MU 1 gilt eine abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

~~4.2 Innerhalb des MU 2 gilt für den Bereich des 1. Vollgeschosses die geschlossene Bauweise. Von einer grenzständigen Bebauung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn diese der inneren Belichtung und Belüftung des Gebäudes dient („Lichthöfe“).~~ Innerhalb des MU 2 Oberhalb des 1. Vollgeschosses ergibt sich die Bauweise aus den durch Baugrenzen und Baulinien gebildeten Baufenstern. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

5. Höhe baulicher Anlagen

5.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind jeweils innerhalb des betreffenden Baufeldes bzw. Baukörpers festgesetzt.

- Traufhöhe bei geneigten Dächern: Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand
- Traufhöhe bei Flachdächern: Oberer Dachabschluss (Attika)
- Firsthöhe: Schnittpunkt der geneigten Dachflächen.

5.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF). In dem Urbanen Gebiet MU 1 darf die OKFF maximal 1,5 m über der fertig hergestellten Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der zugewandten Grundstücksseite.

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 sind die in Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte maßgeblich. Für die nördlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 120/51 sowie nördlicher Bereich Flurstück 120/58) gilt der Höhenbezugspunkt von 34,80 m über NHN. Für die südlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 120/50 sowie südlicher Bereich Flurstück 120/58) gilt der Höhenbezugspunkt von 33,60 m über NHN.

5.3 Innerhalb des MU 2 dürfen untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen, die technisch notwendig sind, der Energiegewinnung, der Begehung der Dachflächen oder der Belichtung und Belüftung dienen, die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

6. Schutz vor Lärm

6.1 Gewerbelärm

Zum Schutz des urbanen Gebietes vor Gewerbelärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen (GeL) schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Andernfalls ist an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Lübecker-Straße“ bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche Maßnahme kann beispielsweise das Anbringen von geeigneten Vorbauten mit einer Mindestdtiefe von 0,55 m vor dem Fenster sein (verglaste Loggien, Wintergärten).

Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwert nachts für urbane Gebiete einhält.

6.2 Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen (VL), in denen ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.1 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger einzuräumen.

7.2 Innerhalb der mit GL bezeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger einzuräumen.

7.3 Innerhalb der mit G bezeichneten Flächen ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

8. Grünflächen / Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

8.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist pro angefangene 150 m² mindestens ein Baum gemäß 8.4 zu pflanzen. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Spielplatzanlagen sind zulässig. Sonstige überdachte Nebenanlagen sind unzulässig.

8.2 Die gemäß Planzeichnung vorhandenen schützenswerten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen. Von einem Erhalt der an der Südseite des Plangebiets (Adolph-Kolping-Straße) festgesetzten Bäume kann abgesehen werden, wenn dies für die bauliche Umsetzung und Nutzung der zulässigen Bebauung nachweislich erforderlich ist. Die Bäume sind gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

8.3 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie auf offenen Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß 8.4 zu pflanzen.

Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand kann bei der Gestaltung einbezogen und angerechnet werden. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche oder in direkter räumlicher Nähe zu pflanzen.

8.4 Für die gemäß Planzeichnung neu zu pflanzenden Bäume sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Außenwände

(1) Die Außenwände sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis altweiß oder in Holz herzustellen.

(2) ~~Innerhalb des MU 2 ist in der Erdgeschosszone die Gestaltung der straßenzugewandten Fassaden hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung (oberer Dachabschluss), Materialwahl und Farbgestaltung einander anzugleichen.~~

Wandflächen, die aufgrund einer zeitlich gestaffelten Bauabfolge sichtbar nicht Teil der Fassade sind, wie Brand- oder Trennwände, sind mindestens in der Erdgeschosszone flächig zu begrünen.

2. Dachgestaltung

(1) Die Dacheindeckungen von Bestands-Hauptgebäuden innerhalb des MU 1 sind nur in dunkelgrau bis anthrazit und nur als Walmdach mit einer Neigung von 42° bis 45° zulässig.

Dachgauben müssen sich am Raster der Fenster in den darunter liegenden Vollgeschossen nach Lage und Breite orientieren. Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen.

(2) Innerhalb des MU 2 sind die Dächer zu begrünen. ~~Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude bzw. Gebäudeteile sind als begehbare intensiv begrünte Dächer zu gestalten.~~ Hiervon ausgenommen sind Wohnungen zugeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m.

~~Auf Dächern gemäß Satz 2 sind solartechnische Anlagen nur als untergeordnete Anlagen ausnahmsweise zulässig.~~

(3) Solartechnische Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden sind allgemein zulässig.

3. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Oberkante des 1. Vollgeschosses nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem Licht oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

4. Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften 1 bis 3 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden