

B-Plan 307 – Endfassung

Textliche Festsetzungen (Stand 01.09.2017)

1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2 und MK3** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.3 Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

In den Erdgeschossen ist in den Kerngebieten MK 3 eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung (gemäß § 7 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO) einnimmt.

1.4 Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

1.5 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

1.6 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

2. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Geschosszahl

In den Kerngebieten **MK 1** ist ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss mit einem straßenseitigen Abstand von min 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Abweichende Bauweise

4.1 In den Kerngebieten **MK 1** gilt die **abweichende Bauweise a 1**:

Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.

Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken darf die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten auf einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

4.2 In den Mischgebieten **MI 1** gilt die **abweichende Bauweise a 2**:

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

4.3 Im Mischgebiet **MI 2** gilt die **abweichende Bauweise a 3**:

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen 18 m nicht überschreiten dürfen. Bei Doppelhäusern gelten zwei Doppelhaushälften als ein Gebäude.

Die zulässige Gebäudelänge darf ausnahmsweise für Anbauten auf der Nordseite der Gebäude überschritten werden.

5. Baulinien

5.1 Im Kerngebiet **MK 1** darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.

5.2 Die Baulinie in den Mischgebieten sowie in den Kerngebieten **MK 2** darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

Entlang der Baulinie am Georgswall und am Carolinengang sind Rücksprünge für Staffelgeschosse zulässig. Die Rücksprünge dürfen 2,0 m nicht unterschreiten und 3,0 m nicht überschreiten.

5.3 Die Baulinie entlang der Löhnen darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Löhne betragen.

Die Baulinie entlang der Lohren darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Lohren gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss.

6. First- und Traufhöhen

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. In den Mischgebieten gilt die Mindesttraufhöhe nur entlang der Baulinie.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden und wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

6.3 Für Staffelgeschosse am Georgswall und am Carolinengang gilt eine maximale Traufhöhe von 9,50 m.

6.4 Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet **MK 1** müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

6.5 Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

7. Garagen, überdachte Einstellplätze und Stellplätze

(1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (**P**) und „Parkplatz im Kerngebiet“ (**MK-P**) sind folgende Anlagen zulässig:

eine ebenerdige Stellplatzanlage,
eine Tiefgarage,
ein offenes Parkdeck.

(2) Im Kerngebiet zwischen dem Carolinengang und der Marktpassage sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

(3) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Fußgängerzone“ an der Hafestraße, an der Burgstraße, am Georgswall sowie am Carolinengang und der Marktpassage sind in einem Bereich von 10 m - gemessen zur Straßenbegrenzungslinie – Garagen und Stellplätze als ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, folgende Maßnahmen erforderlich:

(1) Lärmpegelbereich III:

An allen Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen."

- (2) Lärmpegelbereich II:
An allen Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen."

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen

- (1) Bei der Einzelbaumbepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB in der Grünfläche Georgswall und in der nördliche anschließenden Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone sind Kaiserlinden - *Tilia vulgarisPallida*, Solitär, 4 x verpflanzt, mB; Stu 20-25 zu verwenden.
- (2) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen zwischen dem Mischgebietsfläche MI 2 und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB eine dichte Eingrünung mit einer Schnitthecke vorzunehmen. Die Bepflanzung ist einreihig in Pflanzabständen von 30 cm oder zweireihig lochversetzt in Abständen von 50 cm herzustellen. Zulässig sind Hainbuche – *Carpinus betulus*, Feldahorn – *Acer campestre* und/oder Weißdorn – *Crataegus monogyna*.
Auf die Umsetzung des Anpflanzungsgebotes kann im Falle der Errichtung einer Nebenanlage bzw. überdachter Einstellplätze verzichtet werden, wenn das Anpflanzungsgebot durch eine geeignete Eingrünung der baulichen Anlage ersetzt wird.
- (3) Für den westlich der Hafestraße festgesetzten anzupflanzenden Einzelbaum ist ein Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14/16, zu verwenden.

10. Erhaltung von Bäumen

- (1) Die zeichnerisch gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind freiwachsend zu erhalten. Für die zu erhaltenden Bäume werden folgende Maßnahmen zum Baumschutz festgesetzt:

Im Bereich der Mischgebiets-, Kerngebiets- und Verkehrsflächen ist bei Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag ein Abstand zum Stammfuß von mind. 2,50 m einzuhalten. Dort ist ausnahmsweise eine Befestigung auf bis zu 25 % dieses Abstandsbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung auf wasserdurchlässiger Tragschicht bei maximal 0,30 m Bodenabtrag erfolgt.

Im Bereich der Grünflächen sind Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume ausgeschlossen.

- (2) Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

11. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P)

Die Verkehrsfläche dient der Nutzung als Parkplatz. 75 % der Fläche ist für öffentlich zugängliche Stellplätze vorzuhalten.

Für die Verkehrsfläche gilt ein

- a. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 64/6, 64/5, 66/8, 64/4, 66/6, 66/4 und 67/7,
- b. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 41/6 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“)
- c. und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

12. Temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

- (1) Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die mit einer Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) überlagerten überbaubare Fläche erst dann realisiert werden kann, wenn der Nachweis erbracht wird, dass für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze sowie der zusätzliche Stellplatzbedarf auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (PT) in Form einer Tiefgarage realisiert werden kann. Soweit für den Nachweis des Stellplatzbedarfes Kundenstellplätze neu geschaffen werden, sind diese öffentlich zugänglich vorzuhalten.

Eine abschnittsweise Realisierung der Baufläche bei entsprechendem Teilersatz der Stellplätze ist zulässig. Die Restfläche ist als Parkplatz im Kerngebiet zu nutzen.

- (2) Die Zufahrt zur Tiefgarage ist unabhängig von den öffentlichen Zufahrten zu organisieren.
- (3) Die Geh- und Fahrrechte und das Gehrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11a gelten weiterhin. Soweit eine Erreichbarkeit über die Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) nach einer Überbauung nicht mehr möglich ist, ist ein Geh- und Fahrrecht in 3,50 m Breite in der mit GFL -5 gekennzeichneten Fläche herzustellen.

Die Geh- und Fahrrechte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11b und 11c werden nach der Überbauung der Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) aufgehoben.

- (4) Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume dürfen – wenn es für den Bau einer Tiefgarage erforderlich ist – entfernt werden und durch Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität ersetzt werden.