

VII Anhang

1 Textliche Festsetzungen

TF 1.1 In den Urbanen Gebieten sind oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

TF 1.2 In den Urbanen Gebieten können die unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

TF 1.3 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

TF 1.4 Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

TF 1.5 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

TF 1.6 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind 1.922 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 11.985 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO)

TF 1.7 Im Urbanen Gebiet MU 3 sind 1.408 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 12.680 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO)

- TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 2.2 Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 2.3 Die in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Fahrstuhlüberfahrten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- TF 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Urbanen Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- TF 2.5 Als zulässige Grundfläche wird im MU 5 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- TF 3.1 Für die der Glasower Straße zugewandten baulichen Anlagen kann zwischen den Punkten L₃ und L₄ sowie L₅ und L₆ ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,50 m vor die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mehr als 60 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)
- TF 3.2 Für das Urbane Gebiet MU 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

TF 4.1 In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

TF 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

TF 6.1 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Baugebieten jeweils entlang der genannten Linien und in den aufgeführten Geschossen

Baugebiet	Linie	Betroffene Geschosse
MU 1	L ₁ – L ₂	I bis V und D
MU 2	L ₃ – L ₄	I bis VI
MU 3	L ₈ – L ₉ – L ₁₀ – L ₁₁ – L ₁₂	III bis VI
	L ₁₃ – L ₁₄ und L ₁₆ – L ₁₃	D
	L ₁₄ – L ₁₅	IV und D
	L ₁₅ – L ₁₆	III bis IV und D
	L ₁₇ – L ₁₈ – L ₁₉	D
	L ₂₀ – L ₂₁ – L ₁₇	IV und D

MU 4	L ₂₂ – L ₂₃	I bis V und D
Die Lage der Vollgeschosse ist mit I bis VI bezeichnet. D steht als Abkürzung für ein Geschoss oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (z. B. Dach- oder Staffelgeschoss).		

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o.g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o.g. Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen und in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung 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.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Baugebieten MU 3 und MU 5 auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Wohnungen entlang der Linien L₅ - L₆ und L₇ – L₂₄ – L₂₅ – L₂₆ – L₂₇ - L₈ in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 5. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich von der Juliusstraße abgewandt ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Juliusstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 7.2 In den Baugebieten sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

TF 7.3 In den Urbanen Gebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8.1 In den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

TF 8.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Hinweise

Pflanzliste 1 – Bäume

Bei Verwendung der Pflanzliste zur Bestimmung von Ausgleichspflanzungen ist zu beachten, dass für diese vorrangig gebietstypische Arten vorzusehen sind.

Großkronige Baumarten

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia vulgaris (Holländische Linde)

Kleinkronige Baumarten

bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus „fastigiata“ (Hainbuche)
Corylus columa (Baum-Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Malus silvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
Sorbus intermedia (Schwedische Maulbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere)

Pflanzliste 2 – Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Eunymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Busch-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)