

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Urbanen Gebiet sind 1.870 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
2. Im Urbanen Gebiet können die unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Die zulässige Grundfläche darf im Urbanen Gebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 überschritten werden.
5. Die im Urbanen Gebiet festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Fahrstuhlüberfahrten.
6. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
7. Im Urbanen Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
10. 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.
11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entlang der Juliusstraße bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lärmabgewandten Seite 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 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.

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 4. 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.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verwendung von Baumarten der der Begründung 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.
14. Im Baugebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. 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. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im Urbanen Gebiet 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.
16. Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
17. 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.