Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (siehe Planfestsetzungen) bedeutet:

MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5, 6 und 9 BauNVO.

Im MU (MU 1a-b, MU 2, MU 3a-c) zulässig sind nur

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur an der Stätte der Herstellung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Teil des MU 2 mit dem besonderen Nutzungszweck 'keine Aufenthaltsräume' ('keine AR') sind diese nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5, 6 und 9 BauNVO.

Im GEe zulässig sind nur

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, jedoch Einzelhandelsbetriebe nur an der Stätte der Herstellung,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- dem Gewerbebetrieb dienende und diesen untergeordnete Betriebstankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den Baugebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingent L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (erschienen im Beuth-Verlag) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m² nachts
GEe	60	42
MU 3a	57	39
MU 3b	57	39
MU 2	56	38
MU 3c	56	38
MU 1a	57	39
MU 1b	58	40

Weiterhin werden folgende Ausnahmen gemäß § 31 BauGB festgesetzt:

- Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
- Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

Sonstige in § 6a und § 8 BauNVO aufgeführte Nutzungsarten sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3 Planfestsetzungen) festgesetzt.

Wird die Grundflächenzahl im MU bei einer Hausgruppe bezogen auf ihre Gesamtgrundstücksfläche in Summe eingehalten und dies durch Flächenbaulast gesichert, so müssen die Einzelhäuser der Hausgruppe abweichend vom Planeinschrieb nur eine um 0,1 der Baugrundstücksfläche erhöhte GRZ beachten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der GRZ durch Betriebsstellplätze im GEe bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist jeweils durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen (Th_{max}) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gh_{max}) sind durch Planeinschrieb in Meter über Normalnull festgesetzt.

Das Maß der Traufhöhe wird ohne Berücksichtigung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Walmgiebeln gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberseite der Dachhaut bzw. bei Flächdächern an der Oberkante der Attika ohne Berücksichtigung von mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzten Staffelgeschossen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes. Sie darf von technisch notwendigen Dachaufbauten um maximal 1 m und bei einer bestehenden Überschreitung auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, abweichende Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)

1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans. Sie dürfen, außer straßenseitig, durch in den Abstandsflächen zulässige, Hausterrassen mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² um max. 5 m in der Tiefe überschritten werden. Zudem muss ein Abstand von über 5 m zur nächsten Böschungsoberkante des Kraichbachs eingehalten werden, außer der Gewässerrandstreifen des Kraichbachs steht nicht entgegen (z.B. im Rahmen einer bestandsorientierten wasserrechtlichen Einzelfallentscheidung).

Im nördlichen Baufenster des MU 1b sind neue bauliche Anlagen und Umnutzungen mit einem Abstand von unter 5 m zur nächsten Böschungsoberkante des Kraichbachs nur zulässig, wenn der Gewässerrandstreifen des Kraichbachs nicht entgegensteht.

1.3.2 Bauweise, abweichende Abstandsflächentiefe

Die zulässige Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise 1 (a1) ist innerhalb des Baufensters auf die das Baufenster untergliedernden Grundstücksgrenzen zu bauen und hinsichtlich der Flächen außerhalb des Baufensters der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

In der abweichenden Bauweise 2 (a2) gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung und mit der Maßgabe, dass an einen angrenzenden Grenzbau ebenfalls an die Grenze angebaut werden darf oder von diesem unter Beachtung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstands mindestens so viel Abstand gehalten wird, dass sich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen nicht überlagern. Hiervon abweichend sind in der abweichenden Bauweise 2 (a2) Carports in den Flächen Cp* an die nördliche Grenze des GEe zu bauen.

In der abweichenden Bauweise 3 (a3) sind Hausgruppen ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und oberirdische Garagen und Carports auf eine Wandhöhe von maximal 3 m über Gelände, sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden und oberirdische Garagen auf eine Gesamtfläche von jeweils maximal 10% sowie insgesamt maximal 15% des Baugrundstücks begrenzt.

Oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Mindestabstand von 5 m von der Straße einhalten. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Stellplätze außerhalb der Flächen für Carports nur nicht überdacht zulässig. Hiervon abweichend dürfen im MU1 (MU 1a und MU 1b) ausnahmsweise Stellplätze und Carports auch an anderer Stelle errichtet werden, wenn es sich um vorgeschriebene Stellplätze handelt, eine Garage gleicher Größe dort zulässig wäre und für Stellplätze auf dem Grundstück keine Flächen zeichnerisch festgesetzt sind.

Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit einem Abstand von unter 5 m zur nächsten Böschungsoberkante des Kraichbachs sind unzulässig, außer der Gewässerrandstreifen des Kraichbachs steht nicht entgegen (z.B. im Rahmen einer bestandsorientierten wasserrechtlichen Einzelfallentscheidung).

Nur im MU 3c ist eine Flächen für gemeinschaftliche Abfallsammelanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in ihrer Lage festgesetzt; außerhalb des MU 3c erfolgt also hierdurch kein Ausschluss für solche Anlagen. Zudem bleiben temporäre straßennahe Aufstellflächen an der Straße möglich.

1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind diese unzulässig.

Zeichnerisch sind zudem Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen ´öffentlicher Zufahrtsweg´, ´öffentlicher Fußweg´, öffentliche Parkierungsflächen´ bzw. ´private Parkierungsflächen´und ´private Parkierungsfläche*´ festgesetzt.

Innerhalb der privaten Parkierungsflächen (´Pp´ und ´Pp*´) sind nicht überdachte Stellplätze und in der Fläche ´Pp*´ an der nördlichen Grenze des GEe Carports zulässig; in den Flächen sind ansonsten Gebäude unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 11 BauGB).

1.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ´GFL1´ ist mit Geh-, Fahr- und Ver- und Entsorgungsleitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 505/6, 505/9 und 512/1 zu belasten.

Die Fläche für Leitungsrechte ´L2´ ist mit Ver- und Entsorgungsleitungsrechten zu Gunsten des Flurstücks 533 zu belasten.

Die Fläche für Leitungsrechte ´L3´ ist mit Ver- und Entsorgungsleitungsrechten zu Gunsten des Entwässerungs-Leitungsträgers zu belasten.

1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Im MU 1a, MU 2 sowie im GEe ist an allen bahnzugewandten Schlafräumen der Bebauung die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung.

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. ausnahmsweise im Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig. Regenfallrohre und Regenrinnen sind hiervon ausgenommen.

1.8.3 Wasserdurchlässige Materialien

Nicht unterbaute, oberirdische PKW-Stellplätze sowie Nebenwege sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien (Versickerungsbeiwert $k_f \geq 5 \times 10^{-5}$ m/s) auszubilden.

1.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außerhalb der Gebäude sind für die Beleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

1.8.5 Bepflanzungen

An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind mittel- oder großkronige standortgerechte Laubbäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzten. Von den Baumstandorten darf entlang der Straße um maximal 5 m abgewichen werden.

Darüber hinaus ist pro angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens

20 cm und ein weiteres Gehölz (z.B. Strauch) auf dem Baugrundstück anzupflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. Bei Hausgruppen mit Gartengrößen kleiner als 100 m² darf anstelle eines Baumes ein sonstiges Gehölz gewählt werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind auf jedem Grundstück, mindestens jedoch alle 10 m, soweit wasserrechtlich zulässig, Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten. Diese dürfen auf die auf dem gleichen Grundstück zu erbringenden Gehölze angerechnet werden.