

# 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 die Planzeichnung bedeutet:

**MU 1, 2, 3, 4 = Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 - 7 und 9 BauNVO**

Im urbanen Gebiet MU sind die folgenden Nutzungen zulässig:

im Erdgeschoss

- Wohnnutzungen nur im Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck 'Wohnen',
- Geschäfts- und Büronutzungen im MU 1 und 4,
- die der Versorgung dienenden Läden,
- Bekleidungsgeschäfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Küchenstudios,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe und sonstige nicht störenden Einzelhandelsbetriebe, beide im Erdgeschoss begrenzt auf jeweils maximal 600 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche pro Nutzungseinheit,

in den Obergeschossen

- im MU 1
  - im 1. Obergeschoss: Geschäfts- und Büronutzungen, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe und ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe,
  - im 2. und 3. Obergeschoss: Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe und ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe,
  - im 4. Obergeschoss: Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie ein Tanzlokal, dass keine Vergnügsstätte ist, und ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe,

- im MU 2 und im MU 3
  - nur Wohnnutzungen (inkl. deren untergeordnete Servicedienstleistungen, z.B. bei betreutem Seniorenwohnen inkl. Schwerbehindertenbetreuung), Büronutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- im MU 4
  - im 1. und in den weiteren Obergeschossen: Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie nicht störendes Kleingewerbe.

Im MU unzulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke, sonstige Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros, Tankstellen sowie die nicht als zulässig oder ausnahmsweise zulässig deklarierten Nutzungen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

im MU 1 und MU 2 bis zur einer GRZ von 1,0 sowie im MU 3 und MU 4 bis zu einer GRZ von 0,9 und unter Freiflächen mit Begrünung (inkl. Rasengitter und Dachbegrünung von Tiefgaragen) um weitere 0,05 überschritten werden.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse, ergänzt um bedingtes Baurecht

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) als zwingendes Maß festgesetzt.

Im MU 4 darf ein fünftes Vollgeschoss errichtet werden, wenn alle Obergeschosse die Nutzung Beherbergungsbetrieb aufweisen und im MU 4 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 nicht überschritten wird.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen, ergänzt um bedingtes Baurecht

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika) ohne innseitige transparente (z.B. Glas, Stahlstäbe) Absturzsicherungen bzw. Umwehrungen (Geländer) mit einer maximalen Höhe von 1,15 m über dem jeweiligen Fertigfußboden.

Sie darf um maximal 1,0 m von technisch notwendigen, um mindestens 2 m vom Dachrand zurückgesetzten Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

Im MU 4 darf die zeichnerisch festgesetzte zulässige Gebäudehöhe um 2,75 m erhöht werden, wenn alle Obergeschosse die Nutzung 'Beherbergungsbetrieb' aufweisen.

Der unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird bei 109,25 m über Normalnull (ü. NN) festgelegt.

## 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

### 1.3.1 Bauweise

Im urbanen Gebiet ist die offene Bauweise 'o' bzw. die abweichenden Bauweisen 'a1' und 'a2' gemäß § 22 BauNVO durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Dabei darf die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen.

In der abweichenden Bauweise 'a1' gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass das Gebäude von der seitlichen Grundstücksgrenze bis maximal einen Meter hinter die entlang dieser Grundstücksgrenze verlaufende Baugrenze zurücktreten darf.

In der abweichenden Bauweise 'a2' gilt die offene Bauweise bei unterirdischer Verbindung (z.B. Tiefgarage) ohne Längenbegrenzung.

### 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Licht- und Lüftungsschächte dürfen die Baugrenze auf einer Breite von maximal 2,0 m um maximal 1,0 m überschreiten, wenn sie nicht über die Geländeoberfläche hinausragen; zudem dürfen Vordächer und ab dem ersten Obergeschoss Balkone die Baugrenze überschreiten um maximal 1,5 m und jeweils 5 m Breite. Dies gilt auch platzseitig. Hausterrassen und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 24 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind im Planbereich ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hiervon abweichend sind

- ▶ von der Allgemeinheit anfahrbare KFZ- und Fahrradstellplätze auch in den festgesetzten öffentlichen Flächen zulässig; KFZ-Stellplätze jedoch nicht im 'Platz 1' und auf dem 'Platz 2' maximal 12 KFZ-Stellplätze und
- ▶ innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Platz' Fahrradstellplätze sowie maximal 4 KFZ-Stellplätze, beginnend an der südlichen Grundstücksgrenze, zulässig.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen im MU 3 und MU 4 sind auch Lüftungsschächte als untergeordnete Teile der Tiefgarage zulässig. Diese dürfen maximal 1,50 m hoch sein und jeweils eine Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> haben.

Zuwegungen und Wärmetauscher sowie maximal 1,60 m hohe und 6 m<sup>2</sup> große Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Straßen- und platzseitig sowie an den festgesetzten Flächen mit Gehrechten sind Wärmetauscher unzulässig.

Im gesamten Plangebiet können sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der

Ableitung von Abwasser notwendig sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierzu zählen unter anderem auch notwendige Versickerungsschächte und Rigolen.

Geräte- und Gartenhütten sind unzulässig.

### **1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Anlagen für den Fuß- und Radverkehr, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Grünflächen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen) zulässig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Platz 1' und 'Platz 2' dienen als Quartiersplätze des Gebietes und des Umfelds. Innerhalb dieser Fläche sind insbesondere Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und Radfahrer, Außenbestuhlungen von angrenzenden Gastronomien, Radabstellanlagen, Grünflächen, Bepflanzungen, Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen), Stadtmobiliar, Brunnenanlagen und Wasserspiele, Beleuchtungseinrichtungen sowie Rigolen zulässig. In die Plätze dürfen

- bis zur Oberkante der Geländeoberfläche und mit einer Breite von maximal 2,0 m auch private Lichtschächte um maximal 1,0 m sowie
- mindestens 2,5 m oberhalb der Platzfläche maximal 5 m breite Balkone um maximal 1,5 m

hineinragen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Platz 2' sind außerdem Parkplätze und Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche 'Platz' sind Parkplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Radabstellanlagen, Grünflächen, Bepflanzungen, Brunnenanlagen und Wasserspiele, Beleuchtungseinrichtungen sowie Rigolen zulässig.

### **1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Zu- und Ausfahrtsbereiche sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Innerhalb diesen Bereiches hat die Zu- und Ausfahrt auf das Baugrundstück zu erfolgen.

### **1.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Fläche mit Geh- und Fahrrechten ('GF') sind Gehrechte und für Radfahrer auch Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit zu begründen. Dies umfasst die Befugnis der Gemeinde, dort einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

In der Fläche mit Fahrrechten ('F') sind Fahrrechte für die Anlieferung und Abfallabholung zu Gunsten des MU 2 zu begründen.

### **1.8 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

An den im MU 1 nach Süden oder Osten, im MU 2 nördlich des Platzes 1 nach Osten und im westlichen Baufenster des MU 3 nach Westen oder Norden orientierten Fassaden, an denen nachts ein Pegel von 50 dB(A) überschritten wird, ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

An den platzseitigen Fassaden sind Schallschutzfenster einzubauen (mindestens Lärmpegelbereich III).

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

#### **1.9.1 Bodenschutz**

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

### 1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Stellplätze im MU, die Parkplätze in der Straßenverkehrsfläche sowie die Nebenwege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### 1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind ausgenommen der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

### 1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst oder zum Gebäude ausgerichtet werden.

### 1.9.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ■ Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaum-Hochstämme (Einzelbäume) anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

Ausnahmen von dieser Erhaltungsbindung sind zulässig, wenn schwerwiegende Gründe der Verkehrssicherheit vorliegen. In diesen Fällen ist an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

#### ■ Tiefgaragen-Dachbegrünung

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 30 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen sowie Dachfensterflächen.



### ■ Erhalt von Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

### 1.9.6 Artenschutz

Spiegelnde Fassaden sind zu vermeiden. An Eckfensterverglasungen, Glasbalkon- und Terrassenbrüstungen sowie großflächigen verglasten Elementen dürfen ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen analog des Leitfadens 'Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht', hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-12 (siehe Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012 analog österreichische Norm 191040) verwandt werden.