I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

1.2 Von den nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

1.3 Die nach § 7 (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

1.4 Die Wohnnutzung im Sinne des § 7 (7) BauNVO ist in Anwendung des § 9 (3) BauGB in den mit MK^2 und MK^5 bezeichneten Gebieten oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

1.5 In Anwendung des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB wird festgesetzt, daß in dem mit MK^4 bezeichneten Gebiet oberhalb des Erdgeschosses und in dem mit MK^3 bezeichneten Gebiet oberhalb des zweiten Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung bestimmt. Für das mit MK^1 bezeichnete Gebiet wird zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen entsprechend § 18 BauNVO als maximal zulässige Traufhöhe und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise dürfen die im Plan festgesetzten Höhen für einzelne Gebäudeteile, die nicht mehr als 5 % der vom jeweiligen Gebäude überstellten Grundfläche aufweisen, um bis zu 4,00 m überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzt. Überschreitung dieser Flächen durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen und Balkone sind nach § 23 (2) BauNVO bis zu 1,50 m zulässig.

3.2 Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nach § 23 (5) außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

3.3 Die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist nach den Vorschriften des § 19 (4) auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

4 Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

4.1 Auf jedem Baugrundstück sind ausreichende Flächen zur Rückhaltung des vom Grundstück und seiner Bebauung abzuleitenden Niederschlagwassers bereitzustellen.

4.2 Die Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagwasses von den Verkehrsflächen sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkpalette" vorzuhalten.

5 Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

5.1 Die alten Kastanien im öffentlichen Raum und auf derzeitigem Bahngelände entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sowie Bäume und Sträucher auf nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls durch standortgerechte Ersatzpflanzung am Ort zu ersetzen (Pflanzbindung).

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärmbelastung aus dem Bahnbetrieb sind im gesamten Plangebiet die Außenwände von Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß auf Grund des bewerteten Schalldämmaß aller Aussenwandbauteile ein Innenraumpegel von 30 dB(A) für Schlaf- und 35 dB(A) in sonstigen Räumen bei geschlossenem Fenster und ausreichender Lüftung nicht überschritten wird.

Hinweis: Die öffentlichen Parkplätze sowie die nicht überbaubaren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß einem separaten Begrünungsplan bepflanzt.

Die Planunterlage wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt. Az.: 628- 21 Nr. 10/ 84.
Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist genehmigt.

Zur Veröffentlichung freigegeben