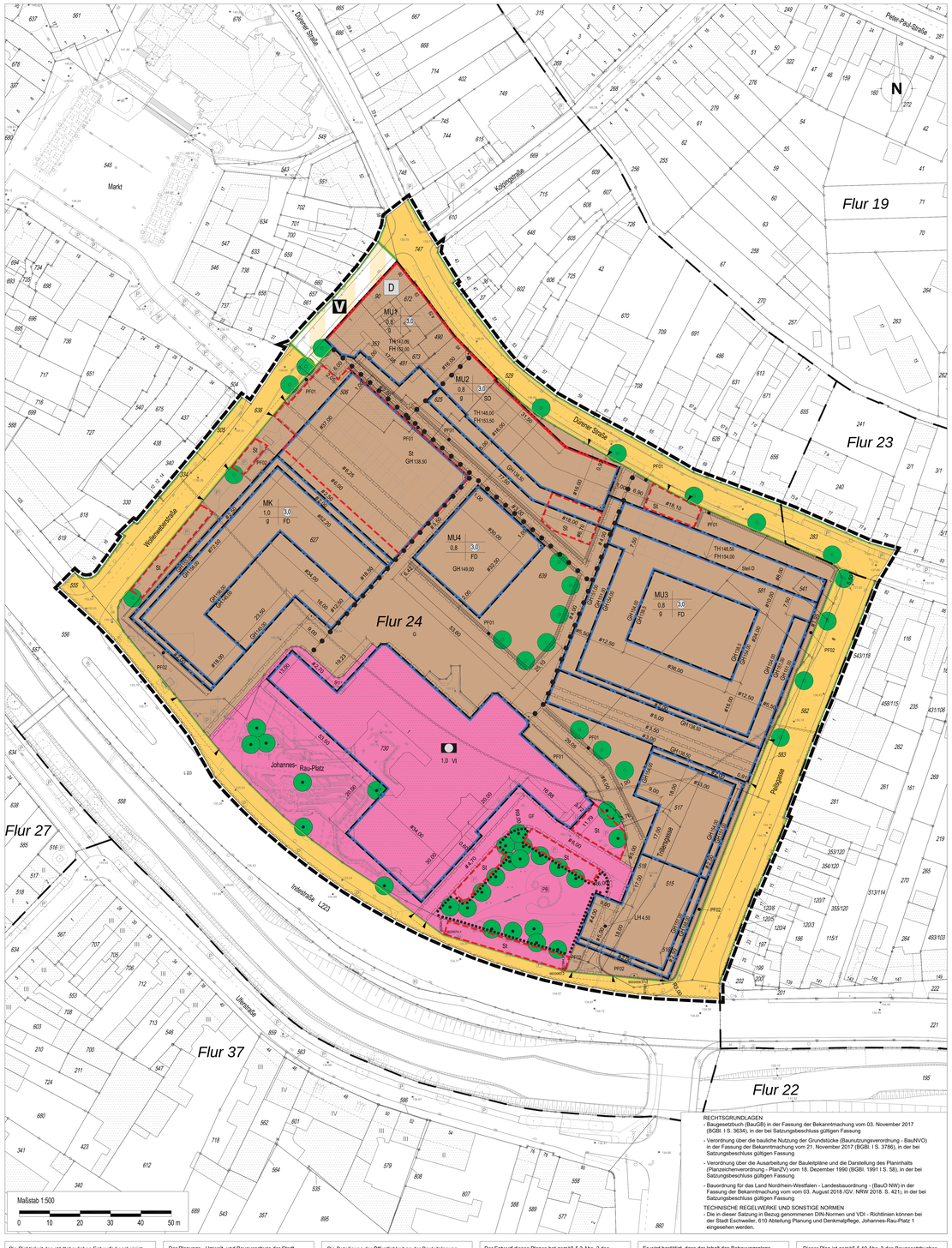
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 313 - RATHAUSQUARTIER -



TEXTLICHE FESTSETZUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

I.1.1 Das gemäß Planzeichnung als MU bezeichnete Gebiet wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet (MU) ist gegliedert in die Teilgebiete MU1, MU2, MU3 und MU4.

I.1.1.1 Folgende Einrichtungen, die nach § 6a (2) BauNVO zulässig bzw. nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind in dem Urbanen Gebiet nach § 1 (6) und (9) BauNVO unzulässig:

- Eventhallen, Kinos, Nachtbars, Diskotheken und andere Vergnügungsstätten mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr,
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen.

I.1.1.2 Im Urbanen Gebiet sind Elektroladestationen zulässig.

I.1.1.3 Im Urbanen Gebiet MU4 sind die gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude unzulässig.

I.1.2 Kerngebiet (MK)

Das gemäß Planzeichnung als MK bezeichnete Gebiet wird als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

I.1.2.1 Folgende Einrichtungen, die nach § 7 (2) BauNVO zulässig bzw. nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind in dem Kerngebiet MK nach § 1 (6) und (9) BauNVO unzulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gem. textl. Festsetzung I.1.3, Eschweiler Sortimentsliste)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Eventhallen, Kinos, Nachtbars, Diskotheken und andere Vergnügungsstätten mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr,
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
- Tankstellen.

I.1.2.2 Im Kerngebiet sind Elektroladestationen zulässig.

I.1.2.3 Im Kerngebiet sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle,soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

Eschweiler Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 21.01.2016.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant	• Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel
• *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)*	• Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
• *Reformwaren*	• Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher)
• *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), *pharmazeutische Artikel*	Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
• Schnittblumen	• Sanitärartikel, Fliesen
• Zeitungen, Zeitschriften	• Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
zentrenrelevant	• Matratzen, Bettwaren
• *Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren*	• Elektroinstallationsbedarf
• *Bücher*	• Antennen / Satellitenanlagen
• *Bekleidung, Wäsche*	• Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
• *Schuhe, Lederwaren*	• Lampen, Leuchten
• *Medizinische, orthopädische Artikel*	• Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Waren**)
• *Hausrat/wares, Glas, Porzellan, Keramik*	• Büromaschinen (gewerblicher Bedarf, z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel
• *Spielwaren*	• Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
• *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel*	• Campingmöbel (z.B. Zelte, Campingmöbel)
• *Campingzubehör (Kleinzelte wie Trinkflaschen, Gaskocher, etc.)*	• Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
• Baby-, Kinderartikel	• Sportgroßgeräte
• Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche	• Pflegehilfsmittel (z.B. Rollstühle, Rollatoren)
• Wohnaccessoires, Dekoartikel	• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse***
• Kunstgewerbe, Antiquitäten	• Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
• Musikalienhandel	• Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds
• *Uhren, Schmuck*	
• Optische Erzeugnisse	
• *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)*	
• Elektrokleingeräte (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, etc.)	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Waren: z.B. Haus- und Küchengeräte, braune Waren: z.B. Radio-, Fernsehgeräte DVD-Player

*** Kein Einzelhandel im engeren Sinne

kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015

I.1.4 Im Untergeschoss sind Stellplätze mit ihren Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen (Keller/Abstellräume, Haustechnik usw.) gemäß §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Als Untergeschoss gilt das unterste Geschoss, das mindestens zu einer Seite ebenerdig an die Geländeoberfläche anknüpft und dessen Deckenoberkante 138,5 m ü NHN nicht überschreitet.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

I.2.1 **Grundflächenzahl**

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO im Urbanen Gebiet (MU) festgesetzten Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Garagen in Vollgeschossen sowie ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden, soweit sie im Untergeschoss liegen und ihre Dachflächen dauerhaft extensiv begrünt werden.

I.2.2 **Geschossflächenzahl**

Die zulässige Geschossfläche erhöht sich in dem Urbanen Gebiet und dem Kerngebiet um die Flächen notwendiger Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt, die im Untergeschoss hergestellt werden, höchstens jedoch um 20 % der festgesetzten Geschossfläche.

I.2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe - GH) sind in den jeweiligen Teilen des Plangebiets in Meter über Normalhöhennull [m ü NHN] festgesetzt.

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe - GH) ergibt sich aus dem oberen Fassadenabschluss des Baukörpers (einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile).

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit der Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Für die Gebäude im Kerngebiet (MK) und in den Urbanen Gebieten (MU) sind in der Planzeichnung maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt:

I.2.4 **Überschreitung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe – GH)**

Die im Bebauungsplan festgesetzte GH darf ausschließlich überschritten werden durch

- notwendige - und technikbedingte Anlagen (z. B. Anlagen zur Fortbrauchsgewinnung, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung, Wärmepumpen), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, bis zu einer Höhe von max. 2,00 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen/Abstutzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,10 m.

Diese Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken (gemessen ab Oberkante Gebäude). Für Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser/Brüstungen/Abstutzsicherungen kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden.

I.3 Überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen

I.3.1 Gebäude und bauliche Anlagen dürfen um bis zu maximal 0,50 m von der festgesetzten Baulinie zurücktreten, sofern der Anteil der an der Baulinie liegenden Gebäudeteile 50 % der Bezugslänge der zugehörigen Außenwand nicht unterschreitet.

I.3.2 Oberhalb des ersten Vollgeschosses kann ausnahmsweise ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze/-linien durch erkerähnliche Gebäudeteile und Balkone um bis zu 1,60 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Bezugslänge (zugehörige Außenwand) nicht überschreitet.

I.3.3 Balkone dürfen die seitlichen sowie rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschreiten. Der Anteil der vortretenden Gebäudeteile darf max. 40 % der Bezugslänge (zugehörige Außenwand) ausmachen.

I.3.4 Terrassen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten. Eine Überdachung der Terrassen ist unzulässig.

I.3.5 Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO freizuhalten. Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baulinie/Baugrenze definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baulinienbeziehungsweise -grenze ausgerichtet sind.

I.4 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen"

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung sind Elektroladestationen zulässig.

I.5 Verkehrsflächen

I.5.1 Die dargestellte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

I.5.2 Ein- und Ausfahrten zu Garagen und Stellplätzen und der innenre Erschließung (mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen) sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig. Sonstige Zufahrten zu Baugrundstücken sind unzulässig.

I.6 Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

I.6.1 Gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB ist innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gebietes der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Wohnungen, Geschäfts-, Büro- sowie sonstigen Gewerbe- und Lagerräumen in einer Höhenlage von mindestens 136,0 m ü. NHN anzulegen.

I.6.2 Geschäfts-, Büro- sowie sonstige Gewerbe-, Technik- und Lagerräume können unterhalb der festgesetzten Höhenlage angeordnet werden, wenn sie mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.

I.6.3 Im gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB festgesetzten Gebiet darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z.B. Heizölverbrauchsanlagen), sind so zu errichten, dass sie oberhalb einer Höhenlage von mindestens 136,0 m ü. NHN liegen.

I.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

I.7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind

- an den innerhalb des MU4 zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der mit einem Gehrecht bzw. mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mageraarm 8 großkronige Bäume,
- an den innerhalb des MU3 zeichnerisch festgesetzten Standorten Bäume entlang der mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mageraarm 3 großkronige Bäume,
- an den innerhalb des MK zeichnerisch festgesetzten Standorten Bäume entlang der Wollenweberstraße mageraarm 2 großkronige Bäume

gemäß Baumartenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 25 – 30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, 4 x verpflanzt, zu pflanzen.

Für die Baumstandorte ist ein ausreichender durchwurzelbarer Raum von mind. 25 m³/Baum mit Skeletterde (Grobschlag mit eingesäuter Pflanzerde) herzustellen. Der durchwurzelbare Raum der einzelnen Bäume ist unterirdander durch Korridore, die ebenfalls mit Skeletterde zu verfüllen sind und einen Querschnitt von mindestens 1,00 x 1,00 m haben sollten, zu verbinden. Die Baumbeete dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die offenen Flächen sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,00 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Baumartenliste Nr. 1

Silberlinde	Tilia tomentosa	
Platane	Platanus acerifolia	
Stadtlinde	Tilia cordata *„Greenspire"*	

I.7.2 Innerhalb der Verkehrsfläche (Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse) sind 12 Hochstämme gemäß Baumartenliste Nr. 2 mit einem Stammumfang von mind. 20 -25 cm, 4 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumstandorte ist ein ausreichender durchwurzelbarer Raum von mind. 25 m³/Baum mit Skeletterde (Grobschlag mit eingesäuter Pflanzerde) herzustellen. Der durchwurzelbare Raum der einzelnen Bäume ist unterirdander durch Korridore, die ebenfalls mit Skeletterde zu verfüllen sind und einen Querschnitt von mindestens 1,00 x 1,00 m haben sollten, zu verbinden. Die Baumbeete dürfen ein Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die offenen Flächen sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen in den angrenzenden Baugebieten bzw. nach Abschluss der Straßenausarbeiten anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,00 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Baumartenliste Nr. 2

Straße/Pflanzort			Anzahl
Wollenweberstraße	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	3
Dürener Straße	Amberbaum	Liquidambar styraciflia	5
Peilgasse	Säulenhainbuche	Carpinus betulus *"Fastigiata"*	4 (7)

I.7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in allen Baugebieten in der zeichnerisch festgesetzten mit PP01 bezeichneten Flächen Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der in der Gehölzliste Nr. 1 aufgeführten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind auf eine Zielhöhe von mindestens 1,20 m und eine Breite von mindestens 1,00 m zu entwickeln. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Gehölzliste Nr. 1:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis thunbergii

Anzupflanzen sind Heckenpflanzen, geschnitten, mit Ballen 100-125 cm hoch, 2,5 Pflanzen/lfm.

I.7.4 Geschlossene Außenwandflächen von Gebäuden unterhalb der Erdgeschossebene sind in allen Baugebieten zu begrünen. Das Pflanzgebot erstreckt sich über die auf die mit PP02 gekennzeichneten Flächen hinaus bis zur angrenzenden bzw. aufstehenden Gebäudeaußenwand. Auf den vorgenannten Flächen muss die Anpflanzung von selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste Nr. 1 erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Wände sind mit entsprechenden Kletterhilfen auszustatten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste Nr. 1:

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Heckenkirsche/Geißblattringe	Lonicera
Waldrebe	Clematis
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	

Kletterpflanze mit Ballen, 2-3 Triebe, 100-150 cm hoch, Pflanzabstand untereinander 2,00 m

Die offenen Flächen der mit PP02 gekennzeichneten Fläche sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen:

Widrosen, Strauchrosen oder bodendeckende Rosen in Sorten, Spireinstrauch (Spiraea in Sorten)
Widrosen, Spireinstrauch: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm hoch, 4-5 Pfl./m²
Strauchrosen, bodendeckende Rosen: *Clublaxious A.* ausmischen, mindestens 3 Triebe., 5-4 Pfl./m²

I.7.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flächen,

- die als Flachdächer mit maximal 10% Neigung ausgebildet sind sowie
- Flächen im MU, die mit Untergeschossen oder Kellergeschossen unterbaut sind,

extensiv zu begrünen.

Die **Begrünung** ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist extensiv herzustellen. Zur Begrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8-15 cm und die Pflanzen. Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche herzustellen und zu erhalten.

Ausnahmsweise können auf den extensiv begrünten Flächen

- notwendige Erschließungswege, Terrassen und Anlagen zur Freiraumgestaltung sowie
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Belichtung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigen.

I.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist auf der mit PB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (Bläume: Platane, Hainbuche oder Feldahorn - 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang im 1,00 m Höhe mind. 20 - 25 cm; Sträucher: Blütenhartriegel, Deutsche, Weigelie oder Schneeball – 2 x verpflanzt, mit Ballen, 80/ - 100 cm hoch) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.9 Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

I.9.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, dem Urbanen Gebiet (MU) sowie im Kerngebiet (MK) sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

I.9.2 Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

I.9.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Baugebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

I.10.1 G – Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

I.10.2 GF – Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche. Die lichte Höhe der Durchfahrt im Bereich des GFdarf eine Höhe von 4,50 m und eine Breite von 5,0 m nicht unterschreiten.

I.10.3 Bei der Begründung eines Geh- bzw. Geh- und Fahrrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (G, GF) zugelassen werden.

I.11 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

I.11.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, dem Urbanen Gebiet (MU) sowie dem Kerngebiet (MK) sind gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB bei der Neuerrichtung von Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie jeweils auf mindestens 40% der Dachfläche des obersten zulässigen Geschosses eines Gebäudes zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Ausgenommen hiervon ist die Dachfläche der überbaubaren Grundstücksfläche im MK, für die eine max. Gebäudehöhe von 145,0 m ü NHN festgesetzt ist.

I.11.2 Definition Dachfläche: Die Dachfläche schließt die darunterliegenden Räume oder Flächen nach oben hin ab. Bei Flachdächern ist für die Berechnung der Dachfläche die oberste raumasschließende Geschossdecke maßgebend. Die Dachfläche bemisst sich nach der gesamten Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

I.11.3 Die mindestens zu errichtende Fläche von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann bei Gebäudekomplexen auf den Dachflächen nur einer oder auch mehrerer baulicher Anlagen errichtet werden.

Wenn die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nicht vollständig auf der festgesetzten Mindestfläche von 40% der Dachfläche errichtet werden können, kann hierfür ausnahmsweise die Anbringung von transparenten Solarmodulen an der Fassade zugelassen werden. Dabei müssen die Solarmodule an der Fassade mit mindestens der gleichen Energieleistung dimensioniert werden wie die durch sie zu ersetzenden Dachmodule. Sie sollen sich von ihrer Anordnung und Gestaltung in die Fassade integrieren.

I.12 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

I.12.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die **erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen** ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der nachfolgenden Aufstellung Tabelle 6 und Tabelle 7 - 4 für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

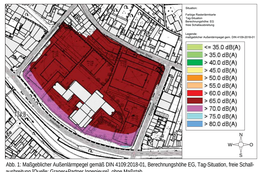


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe EG, Tag-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

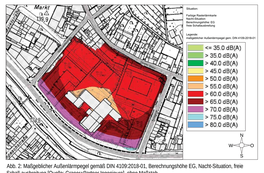


Abb. 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe EG, Nacht-Situation, freie Schall-ausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

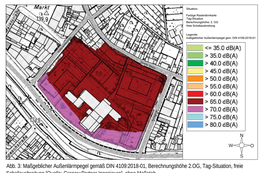


Abb. 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe 2.OG, Tag-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

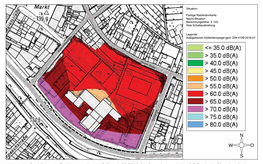


Abb. 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, Berechnungshöhe 2.OG, Nacht-Situation, freie Schallausbreitung [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe Punkt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Hinweise zur Lüftung:

I.12.2 Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tagszeit über die sog. „Stoßlüftung" oder mit/ohne Belüftung über Nachtlüftung sichergestellt werden.

Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fensterlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

I.12.3 Grundrissorientierung

Im südöstlichen Bereich werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Somit sind hier weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, um die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu erfüllen.

In den Bereichen entlang der Industriestraße im Südosten, in welchen Beurteilungspegel von tagsüber mehr als 70 dB(A) sowie nachts mehr als 60 dB(A) zu erwarten sind, ist durch entsprechende Grundrissorientierung oder bauliche Maßnahmen auf die Gerluschexhalation zu reagieren. Der betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Abbildung 5 durch eine orangefarbene Linie markiert.

Abb. 5 : Bereich baulicher Schallschutzmaßnahmen (orangefarbene Linie) [Quelle: Graner+Partner Ingenieure], ohne Maßstab

Wird am Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften

II.1 Die Dächer der Hauptbaukörper im MK und MU3 und MU4 sind in dem mit FD festgesetzten Bereich als **Flachdächer** auszubilden. Die max. zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt 10°. Die Flachdächer im Plangebiet sind zu begrünen (siehe auch textl. Festsetzung I.7.5).

Die Dächer der Untergeschosse bzw. der baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 138,50 m ü. NHN sind als Flachdach auszubilden.

II.2