

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind Wohngebäude (Nr. 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) zulässig.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2).

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr.1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) zulässig.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5).

1.2.4 Urbane Gebiete MU (§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.4.1 Baugebiete MU 1a/b, 3a/b und 42 6 a/b

In den Gebieten MU 1a, MU 1b, MU 3a, MU 3b sowie MU 6a und MU 6b sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3).

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr.1) und Tankstellen (Nr.2).

1.2.4.2 Baugebiet MU 2a/b

Im Gebiet MU 2a/MU2b ist nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Des Weiteren sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig.

Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) sind nur im Erdgeschoss des mit MU 2a festgesetzten Teilbereichs mit den Sortimenten neue Medien und Unterhaltungselektronik, Kleinmöbel inklusive Einrichtungszubehör, Sportartikel einschließlich Sportbekleidung sowie Sanitätswaren. (§ 1 Abs. 8 BauNVO) zulässig

Im Erdgeschoss des mit MU 2b festgesetzten Teilbereichs und in der darunterliegenden Kellerzone sind nur Stellplätze und deren Erschließung dienende Zufahrten und Treppenhäuser, sowie sonstige dem Betrieb der Garagengeschosse dienende technische Anlagen sowie Ladestationen für E-Mobile zulässig. (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr.1) und Tankstellen (Nr.2).

1.2.3 Baugebiete ~~MU 4, 5a/b, 6, 7, 8, 9a/b, 10a/b und 11~~ WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d

In den Gebieten WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), Geschäfts- und Büronutzungsgebäude (Nr. 2), ~~kleine Betriebe~~ des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Nr. 3), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Nr. 4), sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),

Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr.1) und Tankstellen (Nr.2).

Oberhalb des Erdgeschosses sind nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 nur Wohnnutzungen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen sind die jeweils anliegenden bereits bestehende Erschließungsstraßen (Bleicher-, Graben- und Eisenbahnstraße) sowie die fertiggestellte Planstraße A. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die Höhe OK Fußboden EG darf maximal 0,70 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen betragen. Abweichend davon darf bei Gebäuden, welche mit Tiefgaragen unterbaut sind, dieser Wert maximal 1,70 m betragen.

2.3 Im als MU 2b festgesetzten Bereich darf die Höhe des OK Fußboden des unteren Garagengeschosses minimal 1,70 m und maximal 1,30 m unter Bezugshöhe betragen, die des oberen Garagengeschosses minimal 1,30 m und maximal 1,70 m über Bezugshöhe.

2.4 Die OK der Planstraße A in fertiggestelltem Zustand muss zwischen 7,50 und 8,00 m über HN betragen.

3. Besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Im mit MU 2b festgelegten Teil des Baugebiets MU 2 wird ein Garagengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet, sofern dessen Oberkante 1,70 m über Bezugshöhe nicht übersteigt.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

~~4.1 In den Baugebieten MU 5a, 8, 9a, 10a wird entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a₁ in der Form festgesetzt, dass an den schmalen Enden der überbaubaren Grundstücksflächen, welche an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ein Abstand zur Verkehrsfläche von max. 3,0 m zulässig ist.~~

~~4.2 Im Baugebiet MU 5b wird entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a₂ festgesetzt, dass die Gebäude zur westlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten haben und an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen ist.~~

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im Baugebiet MU-4 **MU 1c** sind Fassadenvorsprünge an der Südfassade vor die festgesetzte südliche Baugrenze für Balkone und Loggien bis zu 1,0 m Tiefe zulässig, sofern sie die Hälfte der Fassadenbreite nicht übersteigen.

In den Baugebieten ~~MU 5b, 9a, 10a und 11~~ **WA 1, MU 3c, MU 5a, MU 5d** sind Fassadenvorsprünge vor die festgesetzte, das Baufeld südlich begrenzende Baulinie mit Ausnahme des Erdgeschosses bis zu 3,0 m Breite und 1,0 m Tiefe zulässig, sofern sie in der Summe 1/3 der Fassadenbreite nicht übersteigen. Diese Regelung ist auf Staffelgeschosse im Sinne von Örtlicher Bauvorschrift 1.1. jedoch nicht anzuwenden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In allen Baugebieten ist die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige, direkt mit der Hauptanlage verbundene Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m, höchstens aber bis zum Erreichen der Grundstücksgrenze zulässig.

6. 5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

An der südlichen Fassade des Baugebiets MU 1a ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche nach Landesrecht bis zu einer Tiefe von minimal 3,0 m zulässig, an der Nordfassade des Baugebiets MU 2a/b bis zu einer Tiefe von minimal 4,0 m.

An der südlichen Fassade des Baugebiets MU 2a/b sowie an der nördlichen Fassade des Baugebiets MU 3a ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche nach Landesrecht bis zu einer minimalen Tiefe von 5,0 m zulässig.

7-6. Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)

~~7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude darstellen und solche mit Überdachungen, ausgenommen sind hier Einhausungen für Müllbehälter sowie Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich Kleintierhaltungszucht, sind in allen Baugebieten, ausgenommen der Baugebiete MU 3a/b und 12a/b, ausgeschlossen.~~

7.2 Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten ist in allen Baugebieten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig. Dazu gehören auch Dachflächen von Nebenanlagen, soweit diese in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

8-7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)

~~8-1-7.1~~ Im Baugebiet MU 1a und MU 2a sind Stellplätze nicht zulässig.

~~8-2-7.2~~ In den Baugebieten MU 1b und MU 4 ist die Unterbringung der Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

~~8-3-7.3~~ Ansonsten sind mit Ausnahme der Baugebiete MU 3a/b und MU 42 ~~6a/b~~ Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist pro WE bzw. pro Gewerbeeinheit mindestens 1 Stellplatz in das Gebäude zu integrieren bzw. im seitlichen Grenzabstand herzustellen.

9-8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens auf einer Fläche von maximal 300 m² zulässig.

~~10-9.~~ **Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wasser oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der Fläche, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme/KWK gekennzeichnet ist, ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) mit einer Grundfläche von max. 20 m² und einer max. Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Die Schornsteinanlage darf die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Die restliche Grundstücksfläche ist mit Ausnahme von Zufahrten zu begrünen.

~~11-10.~~ **Grünflächen einschließlich diesbezüglicher Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 3 BauGB)**

~~11-1-10.1~~ Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zwischen Grabenstraße und der westlichen Abgrenzung des MU 1a, westlich des Stadtgrabens und südlich des Flusses Nebel ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m anzulegen. Die Höhenlage OK Weg hat zwischen 6,65 und 7,80 m ü. HN 76 zu betragen.

~~11-2-10.2~~ **Sanierung Stützmauer/ Gestaltung des Uferbereiches am Stadtgraben (§ 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. Nr.20 und Abs.3 BauGB)**

G1: Die sanierungsbedürftige Stützwand ist zurückzubauen und mit einer Maßnahme zur Betonsanierung in Form eines armierten Betonüberzugs mit einer landseitig in den Boden eingelassenen Kragplatte dauerhaft zu sichern. Die OK der sanierten Stützwand hat zwischen 6,5 und 6,8 m über HN 76 zu betragen.

G2: Die abgängige Stützwand ist vollständig abzutragen und durch eine Treppenanlage mit Sitzstufen, welche bis auf den mittleren Wasserspiegel des Stadtgrabens führt, zu ersetzen. ~~Die Länge der Treppenanlage darf maximal 5,0 m betragen und maximal 1,5 m ins Flussbett hineinreichen, deren Breite bis zu 20 m.~~ Der verbleibende Uferbereich, welcher nicht mit der Treppenanlage verbaut wird, ist als Böschung gemäß Festsetzung ~~G3~~ zu gestalten.

~~G3:~~ Die Abgängige Stützwand ist vollständig abzutragen und durch eine Böschung mit einer Steigung von maximal 1:1 zu ersetzen. Dabei sind geeignete Maßnahmen zur Ufersicherung zu treffen, wobei die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken ist.

~~12. 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

~~12.1. Ebenerrdige Stellplätze im Freien sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Der Versickerungsbeiwert hat dabei mindestens 0,3 zu betragen.~~

~~12.2. M1: Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetation zu erhalten. Die Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Die Herausnahme einzelner Gehölze zur Freihaltung von Wegen und Herstellung von Blickbezügen ist statthaft. Entfernte sowie abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.~~

~~12.3.11.1 M21: Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetation naturnah zu belassen **gestalten**. In den Böschungsbereichen sind heimische Vegetationen zu erhalten, Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass Blickbezüge **gewahrt bleiben**. **zum Gewässer ermöglicht werden**. In den Uferbereichen ist die Ansiedlung von standorttypischen Gräsern und Stauden zu fördern.~~

~~12.4.11.2 M32: Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine natürliche Entwicklung beizubehalten (Sukzessionsflächen). Bei erforderlicher Gehölzfällung oder bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Stecklinge von am Standort vorhandene Arten (Sal-, Bruch- oder Korbweide) zu ersetzen.~~

12. Gewässerunterhaltungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die als Gewässerunterhaltungsfläche festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sind zu dulden.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 **wird** zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Grabenstraße 11 **festgesetzt** und dient zur Herstellung und Nutzung ihrer Zuwegung sowie zur Herstellung und Unterhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen **durch Ver- und Entsorgungsträger**.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2a **wird** als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2b und 5 **wird** als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 und 4 **wird** als Gehrecht zugunsten des WA 2 bzw. des WA 1 festgesetzt.

~~12.6. 14. Austausch erheblich belasteter Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)~~

Im gesamten Bereich, welcher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist, sind auf allen als Baugebiete bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen die belasteten Böden gegen unbelastete Böden mit einer Mächtigkeit im eingebauten und verdichteten Zustand von mindestens 65 cm auszutauschen. Davon ausgenommen sind die ~~mit~~ **zukünftig** überbauten Flächen sowie Freiflächen, welche eine vollständige Versiegelung aufweisen **und die als Maßnahmeflächen M1 und M2 gekennzeichneten Bereiche**. Die Maßnahmen sind durch eine **nachweislich altlastensachverständige Fachbauleitung** zu begleiten und zu dokumentieren. Der Bodenaushub ist ordnungsgemäß abzutransportieren und zu deponieren.

~~13. 15. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

~~13.1. 15.1 Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen und bei Nutzungen vergleichbarer Schutzbedürftigkeit~~

Grundrisse von Wohnungen und von Einrichtungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung so auszubilden, dass jede Wohneinheit über mindestens eine lärmabgewandte Fassade verfügt. ~~Nachfolgende Fassaden stellen keine lärmabgewandten Fassaden dar:~~

- ~~Die Nordfassaden in den Baugebieten MU 1a/b, 2a/b, 4, sowie im MU 6 im Bereich der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche,~~
- ~~die Ostfassaden in den der Baugebieten MU 1b, 4 sowie im MU 6 im Bereich der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche,~~
- ~~die Südfassaden in den Baugebieten MU 1a, 2a auf den ersten 22 m gemessen von der westlichen Baugebietsgrenze, 9a sowie im MU 10a auf den ersten 40 m, gemessen von der westlichen Baugebietsgrenze,~~
- ~~der Westfassaden in den Baugebieten MU 2b, MU 4 und MU 9a.~~

Nicht lärmabgewandte Fassaden befinden sich in folgenden Bereichen

- der Nordgrenze der Baufelder MU 1a/b/c, MU 2a/b, MU 3b/c/d, MU 4, MU 5a/c (teilw.),
- der Ostgrenze der Baufelder MU 1a/b/c, MU 2a/b, MU 3b/c/d, MU 4, MU 5c/d (teilw.) und MU 6b (teilw.)
- der Sudgrenze der Baufelder MU 1a/b/c, MU 2a/b, MU 3b/c/d, MU 4, MU 6a/b, MU 10a (teilw.) und MU 12 sowie
- der Westgrenze der Baufelder MU 1a, MU 2a/b, MU 3b, MU 4, MU 6a.

Sofern nicht alle Wohn- und Schlafräume einer lärmabgewandten (ruhigen) Fassade zugeordnet werden können, sind vorrangig nachtgenutzte Räume wie Schlafzimmer- und Kinderzimmer im Bereich dieser Fassaden anzuordnen.

Sofern nachtgenutzte Räume im Bereich einer nicht lärmabgewandten Fassade angeordnet werden, ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen, bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Von den vorstehenden Forderungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich diese Fassaden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche Vorkehrungsflächen I und II befinden.

Sofern die Differenz zwischen Tag- und Nachtbeurteilungspegel kleiner als 10 dB(A) ist, ist bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90“ und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)“, geführt werden.

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

Dies betrifft alle Wohnräume an der Westfassade der Baufelder MU 1a, MU2 a, MU3 a/b.

Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen sind die Fenster vor Schlafräumen an der Südfassade des Baufeldes 3a/b sowie im Bereich der Westgiebel der Baufelder WA 1 (Süd) und WA 2 festverglast auszuführen. Alternative bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben, festverglaste Loggien oder Wintergarten oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sind zulässig, sofern diese Maßnahmen nicht auf einen Schutz des Schlafraumes bei geschlossenen Fenstern abzielen.

43.2. 15.2 Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche Vorkehrungsflächen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gem. Tab. 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

		Raumarten	
Lärmpegelbereich Vorkehrungsflächen	„maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)“	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unter-	Büroräume und Nutzungen vergleichbarer Schutzbedürftigkeit

		richtsräume und vergleichbare Schutzbedürftigkeit	
		erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	30 -
II	56 bis 60	30	35
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. **Sofern die Differenz zwischen Tag- und Nachtbeurteilungspegel kleiner als 10 dB(A) ist, ist bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln.** Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90“ und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)“, geführt werden.

13.3. 15.3 Ausführung der den Wohnungen zugeordneten Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen

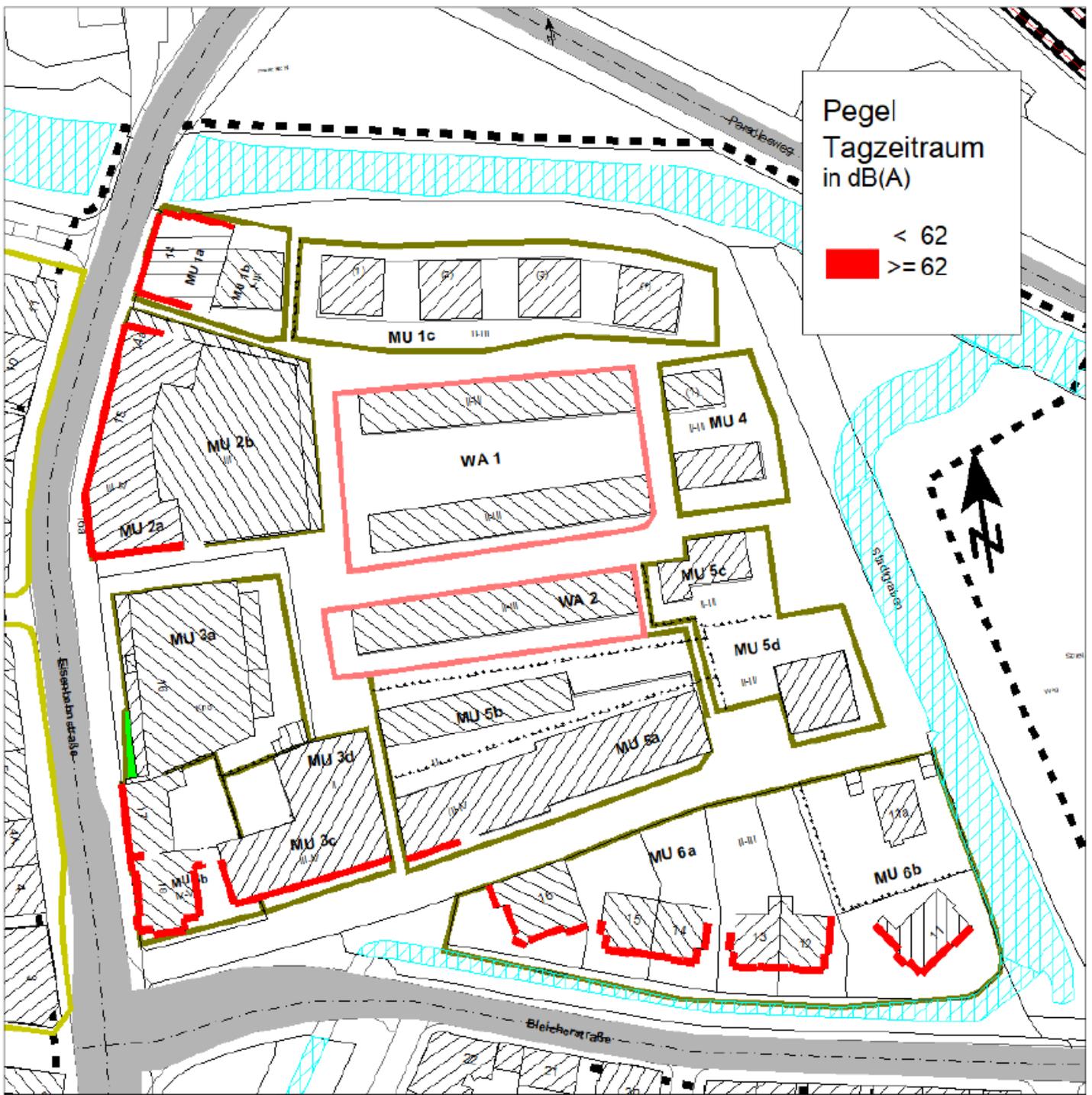
- ~~entlang der Eisenbahnstraße (MU 1a, MU 2a und MU 3a/b) und der Bleicherstraße (MU 12a/b),~~
- ~~an der Nordgrenze der Baugebiete MU 1a und MU 2a,~~
- ~~an der Südgrenze der Baugebiete MU 1a und MU 2a, jeweils auf den ersten 10 m, gemessen von der westlichen Baugebietsgrenze, sowie an der Südgrenze der Baugebiete MU 3b und 9a,~~

entlang **der Eisenbahnstraße, Bleicherstraße und Grabenstraße** die nicht mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer ruhigen Fassade haben, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Als ruhige Fassaden gelten Fassaden **im Lärmpegelbereich in den Vorkehrungsflächen I, II oder III.** Als laute Fassaden **Seiten** gelten ~~solche, welche in einem höheren in den Fassaden ab Vorkehrungsfläche (ab LPB-IV) liegen.~~

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen **ab Lärmpegelbereich Vorkehrungsfläche IV und höher** ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder Loggia zu errichten. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn

- A) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde oder
- B) sichergestellt ist, dass in 1,6 m Höhe über der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagzeitraum (06-22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90“ und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)“, geführt werden.



Übersichtsplan: Fassaden mit Regelungsbedarf für Außenwohnbereiche tags

Quelle: Umweltplan Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 29630-10, Stand: 12/2019, S. 59

15.4 MU 2a,b

Für die im MU 2a/b zulässigen Nutzungen ist durch eine Einzelfallprüfung nach TA-Lärm der Nachweis zu erbringen, dass im Bereich der schützenswerten Nutzungen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen entstehen. Hierbei sind insbesondere der An- und Abfahrtverkehr der Gäste, der Lieferverkehr sowie im Freien liegende Aufenthaltsbereiche zu berücksichtigen.

13.4. 15.5 Blockheizkraftwerk

Im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach TA-Lärm ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Blockheizkraftwerkes keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen. Zu berücksichtigen sind die an der Mündung des Abgaskamins entstehenden Geräuschimmissionen. Für den Abgaskamin sind die Schalleistungspegel je Terz ($L_{wTerz,eq}$) für die Terzänder 50Hz, 63Hz, 80Hz und 100Hz so vorzugeben, dass Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche

ausgeschlossen werden. Die Messung des Schalldruckpegelspektrums für die entsprechenden Terzbänder im Nahbereich der Abgaskaminmündung und die Ermittlung des Schalleistungspegels je Terz (LwTerz,eq) hat in Anlehnung an Nr. 6.2 der DIN 45635, Teil 47 vom Juni 1985 "Geräuschmessung an Maschinen - Luftschallemission, Hüllflächenverfahren, Schornsteine" zu erfolgen.

15.6 Teilgeltungsbereich 2

Im Teilgeltungsbereich 2 ist die Errichtung eines Lärmschutzbauwerks zulässig.

14- 16. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich, welcher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet ist (**Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**), sind in den Baugebieten und in der öffentlichen Grünfläche die jeweils festgesetzten zulässigen Nutzungen erst zulässig, nachdem die laut der Altlastensanierungsplanung für das jeweilige Baugrundstück bzw. für die öffentliche Grünfläche durchzuführenden Maßnahmen und zwar

~~der unter gemäß Textlicher~~ Festsetzung Nr. 14-16.14 vorgeschriebene Bodenaustausch sowie ~~die Sanierung der MKW (Mineralölkohlenstoffwasserstoff)-Schadens~~ abgeschlossen **und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen** sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

1. Gebäude- und Freiflächen

1.1. Gebäudeproportion (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Im Baugebiet MU 1c darf die Grundfläche der einzelnen Gebäude maximal 15 m auf-mal 15 m betragen. An der Südseite bis zu 1 m vorspringende Gebäudeteile zur Herstellung von Balkonen und Loggien werden, sofern diese nicht mehr als in der Summe die Hälfte der Fassadenbreite betragen, nicht angerechnet.

In den Baugebieten ~~4, 5a/b, 6, 7, MU 8, 9a/b, 10a/b und 11~~ **WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d** dürfen die obersten Vollgeschosse jeweils nur 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen (Staffelgeschoss). Vorstehende Regelung ist nicht anzuwenden, wenn in den vorstehenden Baugebieten, für die eine Mindest- und Höchstzahl an zulässigen Geschossen festgesetzt ist, nur die Mindestgeschosszahl umgesetzt wird.

1.2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden ~~sind zu den Nachbargebäuden und zum Dachabschluss hin auf mindestens 70 cm Breite geschlossen auszubilden. Der~~ **dürfen einen** Fensteranteil darf **von** maximal 70% der Fassadenfläche betragen **aufweisen**.

Abgesehen von geschosshohen Verglasungen haben Fenster und sonstige Fassadenöffnungen ein deutliches hochstehendes Format ~~von min. 1,5 zu 1 m~~ aufzuweisen. Ober- und Unterkante gleicher Öffnungsformate haben in einer Linie zu stehen.

Für die Baugebiete **WA 1, WA 2, MU 1c, MU 2a/b, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d** ~~4, 5a/b, 6, 7, 8, MU 9a/b, 10a/b, 11~~ und dem zu errichtenden Blockheizkraftwerk gelten zusätzlich:

Der obere Fassadenabschluss ist als Attika auszubilden, deren Oberkante min. 20 cm über OK Dachaufbau zu betragen hat.

Die Fassaden sind in Weiß oder hellen Pastelltönen, glatten Putz oder in Ziegel in hellen Beigebraun- bzw. Rottönen auszuführen. Die geschlossenen Flächen der Staffelgeschosse sollen davon farblich abgesetzt bzw. in Form von Verschalungen ausgeführt werden. Spiegelnde Materialoberflächen sind nicht zulässig.

1.3 Dachformen und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

In den Baugebieten **WA 1, WA 2, MU 1c, MU 2a/b, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d** ~~4, 5a/b, 6, 7, 8, 9a/b, 10a/b, und 11~~ sowie dem zu errichtenden Blockheizkraftwerk sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.

Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Systemgesamthöhe von 1,2 m über Oberkante Dach zulässig.

Flachdächer, welche nicht zur Anlage von Dachterrassen oder PV-Anlagen genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen. Im Baugebiet MU 2a/b sind mindestens 50% der Dachflächen als extensive Gründächer anzulegen.

Vorstehende Vorschriften sind auch auf die Dächer von Carport oder Garagen, ~~soweit diese zulässig sind~~ anzuwenden.

1.4 Gestaltung der privaten Freiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Mülltonnen und Container sind, soweit außerhalb der Gebäude untergebracht, ganzseitig einzuhausen. ~~Die Türen der Einhausung sind nicht dem Straßenraum zuzuwenden.~~ Das sonstige Material hat dem der Fassade der zugehörigen Hauptnutzung zu entsprechen.

In den Baugebieten ~~MU 4, 5a/b, 6, 7, 8, 9a/b, 10a/b und 11~~ **WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d** sind private Einfriedungen in den Hausvorbereichen **nur** als Hecken heimischer Arten bis zu einer Höhe von 1,20 m **zulässig**. **Sonstige Grundstückseinfriedungen sind ansonsten** bis zu 1,50 m über OK Gelände zulässig.

1.5 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistungserbringung zulässig. Die Größe der Werbetafeln ist in vorgenannten Baugebieten auf maximal 1 m² zu beschränken. Beleuchtete und selbstleuchtende und rotierende Werbetafeln sind nicht zulässig.

2. Vorschriften zur Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen

2.1 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Stellplätze sind im Geltungsbereich des B-Plans in nachfolgendem Umfang herzustellen:

- Wohnungen: < 75 m² ein Stellplatz pro **Wohneinheit (WE)**, ansonsten 2 Stellplätze pro WE,
- Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche,
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume): 1 Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche,
- Läden: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche,
- Gaststätten: 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze,
- Beherbergungsgewerbe: 1 Stellplatz pro 4 Betten,
- Sonstige Gewerbebetriebe: 1 Stellplatz pro 4 Beschäftigte,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: 1 Stellplatz pro 40 m² Nutzfläche.

Unter Nutzfläche ist die Nettogeschossfläche der jeweiligen Hauptnutzung ohne Erschließungsflächen, Sanitärräume, Küchen, Lagerräume, Besprechungsräume und Archive zu verstehen. Die benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken der den Stellplatzbedarf erzeugenden Nutzung herzustellen. Sollte dies auch aufgrund des verfolgten Planungskonzepts nicht möglich sein, ist das verbleibende Defizit durch Zahlung einer Stellplatzabgabe auszugleichen. Die Stellplatzabgabe beträgt pro nicht hergestellten aber nach o. g. Regelungen erforderlichem Stellplatz 10.000 € brutto.

2.2. Gestaltung der Stellplätze und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Gestaltung der Garagen hat hinsichtlich Material- und Farbwahl dem der Fassaden der zugehörigen Hauptnutzungen zu entsprechen. Die Garagentore haben die Farbgebung und Gestaltung der Tür- oder Fensterelemente oder der Verkleidung der Staffelgeschosse aufzunehmen.

Ebenerdige Stellplätze im Freien sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Der Versickerungsbeiwert hat dabei mindestens 0,3 zu betragen. **Wenn Carports errichtet werden**, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung auszubilden und durch Hecken zu den öffentlichen Freiflächen und zu Nachbargrundstücken einzugrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. FFH – Gebiete (§ 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Gewässerraum der Nebel ist samt der Uferzone Bestandteil des FFH-Gebietes DE-2239-301 "Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern". In dem sich mit dem Geltungsbereich überschneidenden Abschnitt ist die Abgrenzung des FFH-Gebiets in Folge direkt anschließender bebauter Bereiche und Verkehrsstraßen schwer vorzunehmen. Auf eine formelle Darstellung der Abgrenzung des FFH-Gebietes in der Planzeichnung wird daher verzichtet, stattdessen wird im Textteil der Satzung unter der Rubrik Nachrichtliche Übernahme über das bestehende FFH-Gebiet und dessen Schutzansprüche informiert.

2. Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 3 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die zuständige Wasserbehörde kann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. In dem mit Stützmauern befestigten Abschnitten an der Nebel und am Stadtgraben wird laut Stellungnahme des Landkreises Rostock als zuständige untere Wasserbehörde auf eine Festsetzung verzichtet. Sollen bauliche Veränderungen / Erneuerungen der Stützmauer erforderlich werden, ist die untere Wasserbehörde einzubeziehen. In den anderen Gewässerabschnitten ist ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Abschnitte der Uferbereiche von Nebel und Stadtgraben als öffentliche Grünflächen oder öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind und damit der Zugriff auf den Graben gesichert ist, wird in diesen Bereichen auf eine Nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens verzichtet; diese erfolgt damit ausschließlich in den als Baugebiete festgesetzten Uferbereichen.

3. Trinkwasserschutzgebiete (§§ 51 u. 52 WHG i.v. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich ist Bestandteil der Schutzzone III „Warnow-Rostock“ mit der Nummer: MV_WSG_1938_08. Zum Schutz des Grundwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen. Da der gesamte Geltungsbereich dem Wasserschutzgebiet zugehörig ist, wird auf eine Darstellung der Grenzen in der Planzeichnung verzichtet.

4. Gesetzlich geschützter Baumbestand (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG MV)

Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG MV geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist als eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Rostock, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass

(2007). Vor der Fällung der Bäume ist vorerst zu prüfen, ob ein Erhalt durch die Errichtung von Wurzelbrücken gesichert werden kann.

Maßnahmen zum Artenschutz

VM1: Bauzeitenbeschränkung – Entfernung von Gehölzen und flächige Beräumung von Freiflächen: Die Rodung von Gehölzen sowie die flächige Beseitigung von Vegetationsbeständen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Sollten die Beräumungsmaßnahmen in die Brutzeit hineinreichen, ist durch Vergrämuungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt sind. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft. (Vögel)

VM2: Böschungsbildung zum Schutz der Amphibien und Reptilien: Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen (> 45°) vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Auch ist darauf zu achten keine temporären Gewässer (Guben) bei Grabungsarbeiten entstehen zu lassen, bzw. diese schnellstmöglich wieder zu schließen.