T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium-

---

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

Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO)

1.1 Wohnungen gem. §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2 Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, BP Nr.5.0, sind im MK folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
- Einzelhandelbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

1.3 Ausnahmen gem. §7 Abs.3 BauNVO, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

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

2.1 Für das Grundstück Gartenstraße Nr.5-7 kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Zielsetzung, Aufweitung und Betonung des Einfahrtsbereiches in die Gartenstraße, umgesetzt wird. (§16 Abs.6 BauNVO)

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. (§21a Abs.1 BauNVO)

2.3 Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§21a Abs.5 BauNVO)

2.4 Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NN). Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe und
- bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Dachhaut.

(§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO)

Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu ein Höhe von 1,2m überschritten werden. (§18 i.V.m. § 16 Abs.6 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Dachüberstände,

Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m überschritten werden. Bei Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen ist die Überschreitung auf eine Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. (§23 Abs.3 BauNVO).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Behindertenparkplätze auf der Platzfläche des Progymnasiums zulässig.

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

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung einer Fußwegebeziehung zwischen der Kreuzung Steinstraße / Am Stockbrunnen und der Schloßstraße. Abweichungen von den festgesetzten Flächen in Größe und Lage sind zulässig, sofern die festgesetzten Mindestbreite eingehalten wird.

6. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden der Lärmpegelbereiche III – VI sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpe-gel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beher-bergungsstätten, Unter-richtsräume und ähnli-ches	Büroräume[1]) und ähnliches
		erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2])	50	45

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis VII befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen Fenster unabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

7. Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

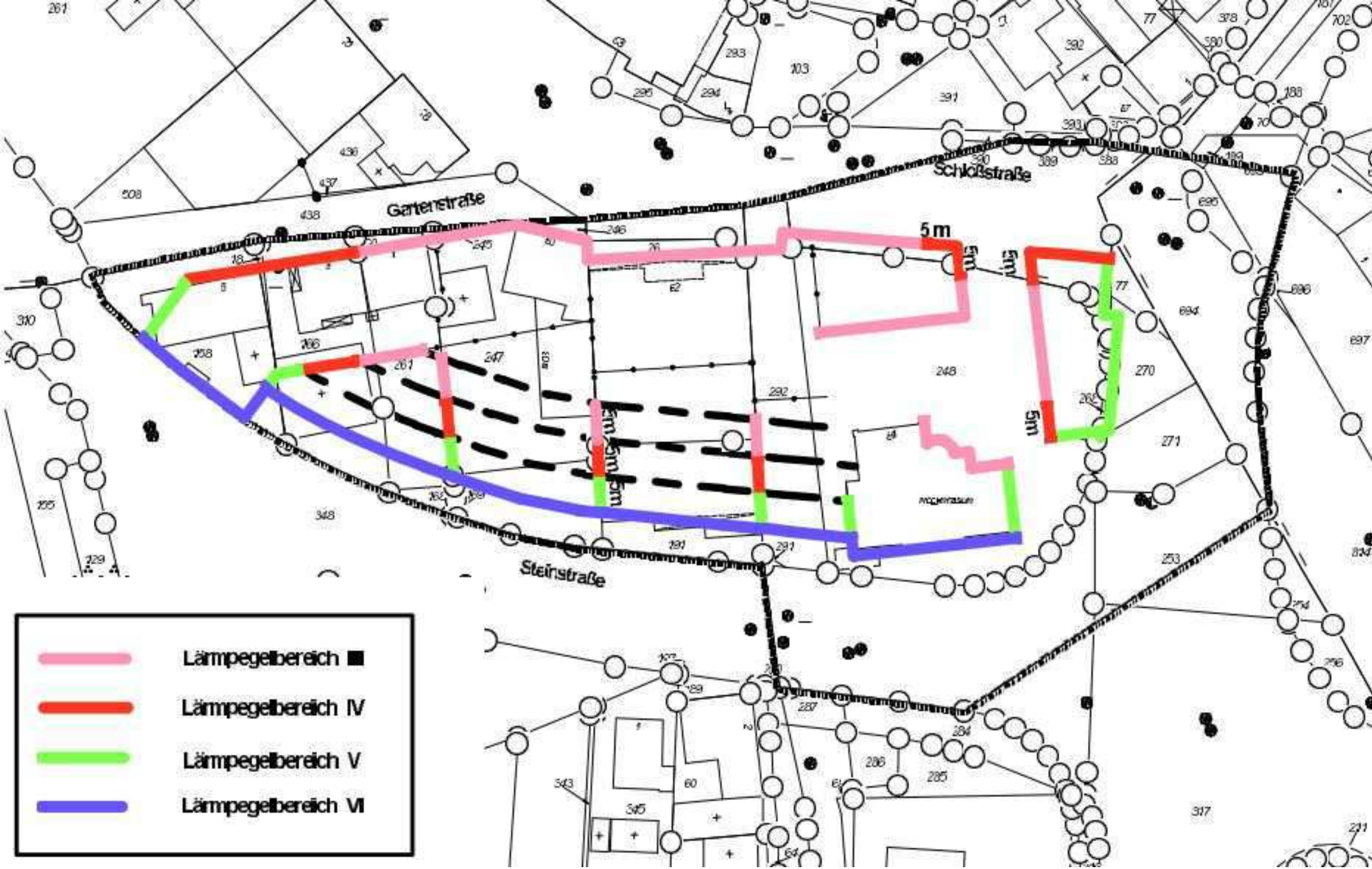
Auf der Platzfläche vor dem Progymnasium, Schlossstraße 84 sind 5 kleinkronige Bäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides ´Columnare´	Spitzahorn
Acer platanoides ´Olmststedt´	Spitzahorn
Carpinus betulus ´Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche
Corylus corlurna	Baumhasel
Craraegus laevigata ´Paul´s Scarlett´	Echter Rotdorn

8. Hinweise

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Steinstraße (L 136) und der Straße am Stockbrunnen (L 289) vorbelastet.


Gartenstraße
Schloßstraße
Steinstraße
5 m
5 m
5 m
5 m
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich V
Lärmpegelbereich VI