Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 16, Blatt 1

1. Kerngebiet (MK)

1.1 Im festgesetzten Kerngebiet (§ 7 BauNVO) sind je Gebäude Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen zulässig. Der Geschoßflächenanteil aller Wohnungen je Gebäude darf 40 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreiten.

1.2 Für das festgesetzte Kerngebiet (§ 7 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende von § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen:

Nicht zulässig sind

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 und des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

- Ausnahmen für sonstige Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der Nutzung

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Schallschutz an Gebäuden

Fenster von Aufenthaltsräumen, die direkt oder seitlich in einem Abstand von weniger als 40 m zur Larstraße zwischen Einmündung Kerpstraße und Einmündung Alemannenstraße orientiert sind, dürfen ein Mindestschalldämm-Maß Rw von 37 dB (Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinien 2719) nicht unterschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

4.2 Garagen und Stellplätze sind, soweit sie nicht gesondert festgesetzt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bindungen für die Bepflanzung

5.1 Die Dächer der Gebäude des Blockes A sind mindestens zu 2/3 extensiv zu begrünen. Die Gebäude der Blöcke B, C, D und E müssen eine fachgerechte Fassadenbegrünung erhalten. Die begrünte Fassadenfläche darf 12 % aller Ansichtsflächen des Gebäudes nicht unterschreiten.

5.2 Die obersten Decken der nicht überbauten Tiefgaragenteile sind mit einer mindestens 30 cm starken Mutterbodenschicht abzudecken und zu begrünen.

6. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

6.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ohne Kniestock mit einer Neigung von nicht mehr als 28 °. Die Höhe des Dachkörpers (Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe) darf maximal 4,0 m betragen.

6.2 Staffelgeschosse

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist anstelle eines Dachgeschosses auch ein Staffelgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig. Das Staffelgeschoß muß mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsschächten allseitig mindestens 2,5 m hinter die Außenkante der aufgehenden Außenwand des obersten Vollgeschosses zurücktreten. Die Gesamthöhe des Staffelgeschosses darf 4,0 m nicht überschreiten. Die zulässige Höhe errechnet sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses und der Gesamtgebäudehöhe. Die Brüstungshöhe vor Staffelgeschossen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bis zu 1,30 m überschreiten.