

Bebauungsplan Nr. 275 Kötterhagen

Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten MK₁₋₈ sind unterhalb einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberfläche Wohnungen nicht zulässig. Die Geländeoberfläche wird bestimmt durch die Höhenlage des in der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Oberhalb einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberfläche sind Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
2. Das Kerngebiet (MK) ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert und gem. § 1 (5) und § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt. Von den in § 7 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig:
 - AutomatenSpielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von AutomatenSpielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit ausgerichtet ist
 - Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z. B. Peep-Shows)
 - Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich oder überwiegend Sortimente mit sexuellem Charakter anbieten (z. B. Sex-Shops)
 - Tankstellen
 - im MK₆ Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe i. S. v. § 7 (2) Nr. 3 BauNVO
3. Die Oberkante baulicher Anlagen wird festgesetzt als absolute Höhe ü. NN.
 - a) Sie darf durch technische Anlagen wie Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Maschinenräume von Aufzügen sowie durch Treppenhäuser auf einer Einzelfläche von höchstens 20 m² um bis zu 3 m überschritten werden.
 - b) Innerhalb eines Abstands von 10 m von der nächstgelegenen Baulinie oder Baugrenze wird die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt als die an der betreffenden Baulinie oder Baugrenze maßgebende Traufhöhe zuzüglich des Abstands von der betreffenden Baulinie oder Baugrenze, höchstens bis zur festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) (s. Anlage 1 zur Begründung). Der Belichtung dienende Dachaufbauten dürfen die in Satz 1 festgesetzte Höhe auf höchstens 30% der Trauflänge um bis zu 1,5 m überschreiten.
Von Satz 1 ausgenommen sind Giebel von Hauptgebäuden, die mit der maßgebenden Traufe einen Winkel von mehr als 45° bilden, und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48° in einer Breite bis 10 m.
 - c) Der Bühnenturm des Theaters ist von der Festsetzung der Oberkante ausgenommen.
4. Die Traufhöhe wird festgesetzt als absolute Höhe ü. NN. Sie wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandoberfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
5. An öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzende Baulinien dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,2 m überschritten werden
 - a) durch auskragende Dächer, Balkone und Erker
 - b) im südlichen Teil des MK₃ am Kötterhagen durch einzelne Wandscheiben und Stützen.
6. Ein Zurückbleiben hinter der Baulinie ist zulässig
 - a) unterhalb der Geländeoberfläche
 - b) oberhalb der festgesetzten Traufhöhe
 - c) bis zu 1 m unterhalb der festgesetzten Traufhöhe, sofern dies zur einheitlichen Ausbildung des betreffenden Geschosses erforderlich ist (s. Anlage 2 zur Begründung).
7. Im MK₃ ist oberhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche eine transparente Überdachung mit einer Oberkante von 144,0 m ü. NN zulässig.

8. Im südlichen Teil des MK₃ ist unter Beachtung der textlichen Festsetzung Ziff. 3 b) eine Dachfläche von höchstens 200 m² mit einer Oberkante von 144,0 m ü. NN zulässig.
9. Zwischen MK₁ und dem nördlichen Teil des MK₃ ist oberhalb von 5 m über der Geländeoberfläche ein höchstens zweigeschossiger überdeckter Verbindungsgang von max. 2,7 m Breite zulässig.
10. Für das Mischgebiet (MI) wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz wie folgt festgesetzt:
Für Aufenthaltsräume i.S. von Abschnitt 5 der DIN 4109 ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R'_{wres}) des Gesamtaußenbauteils gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V nachzuweisen. Eine ordnungsgemäße Be- und Entlüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ist durch schallgedämmte technische Anlagen sicherzustellen.
Der Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig.
11. Der festgesetzte Baum ist gem. § 9 (1) Nr. 25b zu erhalten und im Falle seines Abgangs zu ersetzen.

Stand 02/2007