

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich wird „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.
Es sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
- 1.1 Bereich Ziff. 1 und 1.1 Nutzungen gem. § 7(2)1, 2, 3, 4 und 7 BauNVO
 - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO unzulässig.
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.1 Wohnungen gem. § 7(2)7 BauNVO sind im Bereich ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.
- 1.2 Bereich Ziff. 2
 - der Bereich Ziff. 2 dient gem. § 12 BauNVO der Unterbringung offener Stellplätze für Kurzzeitparker incl. Zufahrten.
 - der Bereich Ziff. 2 dient darüber hinaus Einzelhandels- und Schankbetrieben sofern es sich um zeitlich befristete Nutzungen handelt, die in Zusammenhang mit der Kultureinrichtung „Synagoge“, mit einem Wochenmarkt, Antik- und Flohmärkten, oder vergleichbarer Aktionen stehen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- 1.3 Bereich Ziff. 3 dient unmittelbar angrenzenden Einrichtungen und Betrieben als Außen gastronomie, Biergarten, Spielflächen o.ä.
- 1.4 Bereich Ziff. 4 dient als öffentliche Zuwegung, Rettungsweg und Anlieferung angrenzender Nutzungen
- 1.5 Bereich Ziff. 5 umfaßt die Kultureinrichtung „Synagoge“
2. Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB gelten die nach § 17 BauNVO für Kerngebiete festgesetzten Höchstwerte. Im Bereich Ziff. 1.1 beträgt die maximal zulässige überbaubare Grundfläche 250 m².
3. Die in der Planzeichnung dargestellten maximalen Gebäudehöhen über NN (H_{max}) sowie die dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14(1) BauNVO zur Unterbringung von Transformatoren, Müll, Leergut o.ä. sind im Bereich Ziff. 1, 1.1 und 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) und § 9(6) BauGB i.V.m. § 88(1) und § 88(6) LBauO

1. Zulässig sind geneigte Dächer.
Sie sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind ausschließlich am Betriebsgebäude unterhalb der Traufe gestattet. Art- und Umfang ist auf das unmittelbar angrenzende Kulturdenkmal abzustimmen. Sie bedürfen der Genehmigung.

C) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind gegenüber der Richtstraße sowie der öffentlichen Stellplatzanlage passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.
Es sind passive Maßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1989) zu treffen.
Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen von Schlafräumen nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 30 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall).
Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

D) Sonstige Festsetzungen

1. Der Nachweis zur Bedarfsdeckung erforderlicher Stellplätze für Dauerparker und Kundenparkplätze des Bereiches Ziff. 1 erfolgt gem. § 12(4) BauNVO im Bereich der vorh. Stellplatzanlage. Es erfolgt eine Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 47 LBauO.

Hinweise

1. Die ehemalige „Synagoge“ ist als Einzeldenkmal i.S. des DSchPflG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das DSchPflG sowie § 61 LBauO sind hierbei besonders zu beachten.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
3. Die Abstandsflächen gem. § 8 LBauO werden, soweit nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisbar, durch Baulast auf den öffentlichen Flächen gesichert.
4. Die Teilbereiche der Bebauungspläne „Synagoge“ und „Synagoge 1. Änderung“, die durch den Bebauungsplan „Synagoge 2. Änderung“ überplant werden, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.