

ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den sonstigen Teilen des Mischgebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, in den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
5. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Kultur und Gastronomie“ dient vorwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen und Gastronomiebetrieben.
Zulässig sind:
 - Räume für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen
 - Galerien, Ateliers von Künstlern und sonstigen Kulturschaffenden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Brauereien bis zu einer Größe von insgesamt maximal 550 m² Geschossfläche
 - oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)
6. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
Zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Räume für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen

- Galerien, Ateliers von Künstlern und sonstigen Kulturschaffenden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)
7. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Beherbergung“ sind innerhalb der Fläche - F - zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Räume für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen
 - Galerien, Ateliers von Künstlern und sonstigen Kulturschaffenden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)
8. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ ist die Errichtung einer eingeschossigen Schank- und Speisewirtschaft sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht innerhalb der für Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen St und TGa.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
10. In den Baugebieten GE, SO 2 und MI 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
11. In den Baugebieten WA, GE, MI 1, MI 2 und SO 2 ist die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen bzw. Oberkanten um maximal 3,0 m für Aufzugsanlagen und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
12. Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ - A - ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
13. Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ - B - ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für die Benutzer und Besucher der Baugebiete SO 2, MI 2 und den östlich der Linie zwischen den Punkten G und H gelegenen Flächen sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
14. Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ - C - ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für die Benutzer und Besucher der Baugebiete WA, GE, MI 1, MI 2, SO 1, SO 2 und den östlich der Linie zwischen den Punkten G und H gelegenen Flächen sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15. Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ - D - ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
16. Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
17. Die Fläche - E - innerhalb des Mischgebiets MI 1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
18. Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm entlang der Mainzer Straße zwischen den Punkten J und K ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
19. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen, die nur entlang der Mainzer Straße zwischen den Punkten K und L oder entlang der Linie zwischen den Punkten L und M orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
20. Im Mischgebiet MI 1 muss zum Schutz vor Lärm entlang der Werbellinstraße und entlang der Linie zwischen den Punkten N und O ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße bzw. der Linie zwischen den Punkten N und O abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
21. Im Mischgebiet MI 1 sind zum Schutz vor Lärm die Fassaden entlang der Werbellinstraße schallabsorbierend zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
23. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

24. In den Baugebieten GE, MI 1, MI 2; SO 2 sind mindestens 50 % der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° auszuführen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
25. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB)
26. Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt sein. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
27. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P und Q sowie Q und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
28. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
29. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bau-gesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
30. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2, dem Mischgebiet MI 2 sowie innerhalb der mit 4 Vollgeschossen überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe-gebiets wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte über-baubare Grundstücksfläche festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 BauNVO)

Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des durch Senatsbeschluss vom 15.03.2011 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/ Sonnen-allee (GVBl. S. 90).