Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan 1268 – Karlstraße –

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Festsetzungen für das gesamte Mischgebiet (MI)

1.1.1 In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise unter Wahrung eines Mindestabstandes von 100 Metern zwischen Wettbüros und Spielhallen zu und untereinander sowie unter Wahrung eines Mindestabstandes von 50 Metern zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Spielplätzen, Kindertageseinrichtungen, Kirchen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Suchtberatungsstellen) zulässig. Abstände bemessen sich aus der kürzesten Distanz (Luftlinie) zwischen den Zugängen zu den jeweiligen Nutzungen. Ausnahmsweise kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der jeweilige Mindestabstand (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

1.1.2 In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 9 Abs. 2b BauGB).

1.2 Festsetzungen für den mit MI_1 gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes
In dem mit MI_1 gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes sind Wohngebäude und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Gemäß Eintragung im Plan sind Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle gemäß DIN 4109-1:2018-01:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
III	60 ≤ 65
IV	65 ≤ 70
V	70 ≤ 75

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R’w,ges berechnen sich entsprechend der DIN 4109-01:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-01:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach der Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4209-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich IV-V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume an der zur Karlstraße zugewandten Seite vorzusehen.

Es können in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen Anforderungen ausreichend sind.

3 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u.a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1268 besteht auf den Grundstücken Karlstraße 26 und 30 während eines Starkregenereignisses ab Stufe 6 (38,5 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr. Im Innenbereich des Baublocks staut sich das Waser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 100 cm. Die Fläche wird daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet.

C Hinweise

Aufgrund des Verdachts auf Vorliegen einer Altlast gem. § 3 Abs. 1 BBodSchV auf dem Grundstück Karlstraße 40 ist im Falle von Bodeneingriffen die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.