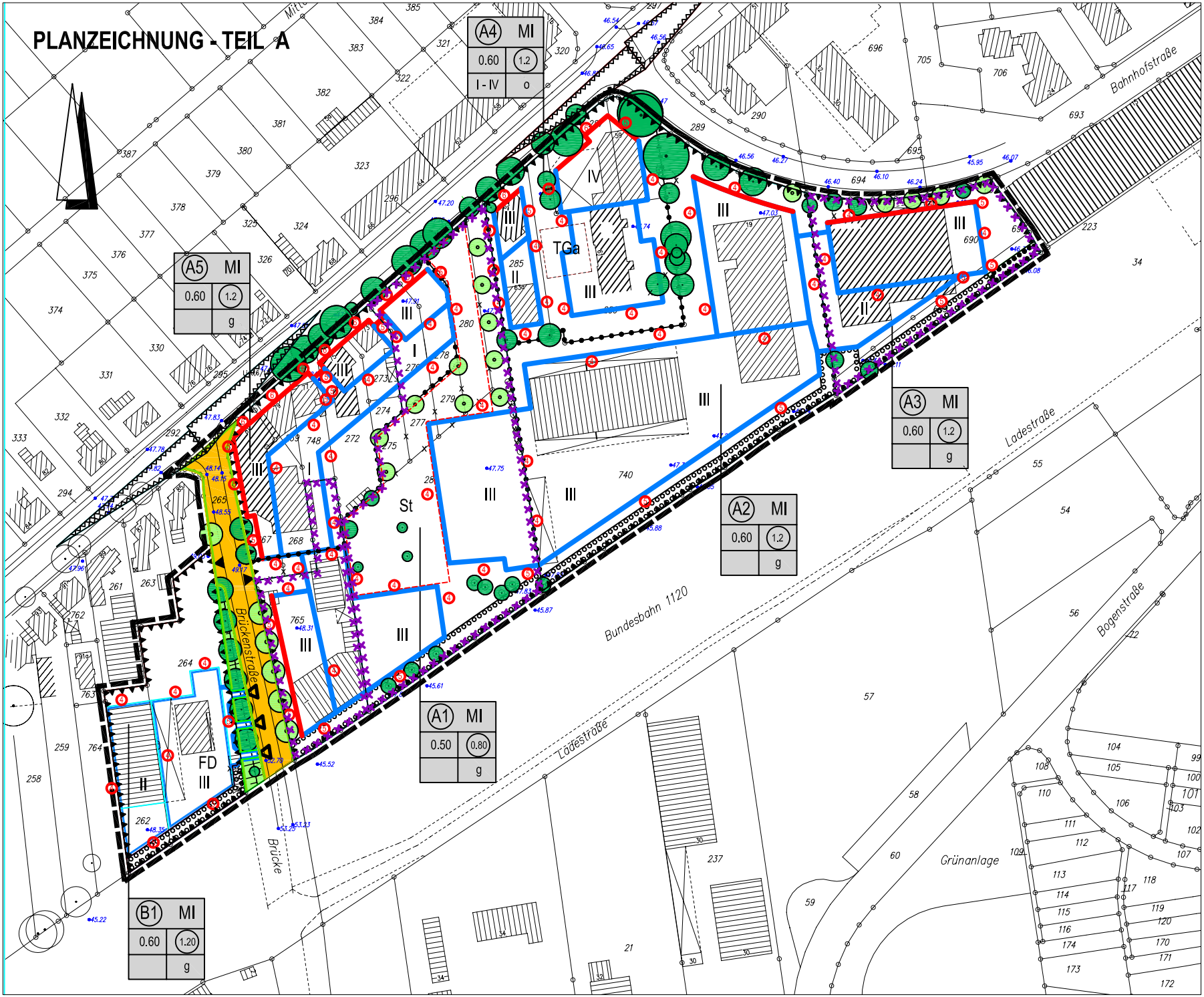

PLANZEICHNUNG - TEIL A
A4 MI
0.60 1.2
I - IV o
A5 MI
0.60 1.2
g
A3 MI
0.60 1.2
g
A2 MI
0.60 1.2
g
A1 MI
0.50 0.80
g
B1 MI
0.60 1.20
g
TGa
St
FD
Bundesbahn 1120
Bahnhofstraße
Ladestraße
Bogenstraße
Brückenstraße
Brücke
Grünanlage

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl

2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

3.2. Geschlossene Bauweise

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.2. Strassenbegrenzungslinie

Einfahrt

Eingang

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentlich - Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

Stellplätze

Tiefgarage

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Lärmpegelbereiche

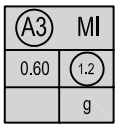
15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

15.12. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15. Planzeichen ohne Normcharakter



Inhalt der Nutzungsschablone

Gebietskennzahl — Gebietsbezeichnung
Grundflächenzahl — Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse — Bauweise

bestehende Gebäude

künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

künftig fortfallender Baum

Böschung - vorhanden

14. Nachrichtliche Übernahme

TEXT-TEIL- B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet Mi ist die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig.

1.2 Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment sind im Geltungsbereich in den Baugebieten A2, A4, A5 und B1 unzulässig.

Als innenstadtrelevant sind folgende Sortimentsgruppen anzusehen:
- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe,
- Baby- u. Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Sockelhöhen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss dürfen max. 0,50m betragen.
Die maximale Firsthöhe wird auf 13,00m festgesetzt. Die angegebene Höhe bezieht sich auf die künftige mittlere Fertighöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße.
Die festgesetzte maximale Geschossanzahl bleibt hiervon unberührt.
Bei den festgesetzten I und II Vollgeschossen ist pro Geschoss eine Höhe von 3,50m zulässig

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 In den Vorgärten an der Hamburger Straße sind Stellplätze Garagen und Werbeanlagen unzulässig. Innerhalb der Baugrenzen und Baulinien sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 3m² je Grundstück zulässig.

2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Für von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sicht) beträgt die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzung 0,70 m.

3. Bereiche mit besonderer Fassadengestaltung

In den Planbereichen angrenzend an das Gelände der Bundesbahn sind Fassadenabschnitte über 15 m Länge mit einer vertikalen Gliederung zu versehen (z. B. durch Mauervor- oder Rücksprünge oder Wechsel des Fassadenmaterials, etc.).

4. Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bezüglich Bodenverunreinigungen für folgende Grundstücke:

4.1 Brückenstraße
1 Es wurden sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Schadstoffgehalte an Kohlenwasserstoffen (MKW),polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Blei festgestellt (BGU-Gutachten 251107-1 - 19.04.06/Wö).

4.2 Bahnhofstraße 17
Es wurden vermutlich sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt (BGU-Gutachten 251107-2 - 06.04.06/Wö).

4.3 Hamburger Straße 65
Es wurden vermutlich auffüllungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Darüber hinaus wurde im südlichen Teil des Grundstücks eine Verunreinigung durch gealterte, d. h. abgebaute Heizöle/Dieselkraftstoffe ermittelt; die Verunreinigung ist weder horizontal noch vertikal eingegrenzt (BGU-Gutachten 251107- 6 - 10.03.06/Wö).

Anmerkung: Bei Bauanträgen und/oder Umnutzung für die Grundstücke Brückenstraße 1, Bahnhofstraße 17, Hamburger Straße 59/61, 65 und 85 ist die untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Da erhebliche Bodenverunreinigungen nicht vorliegen, ist eine Kennzeichnung der Grundstücke Hamburger Straße 59/61 und 85 nicht erforderlich."

5. Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

5.1 In der Planzeichnung sind an allen Gebäudefassaden arabische Ziffern angegeben. Sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich dar. Es ist entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Das geforderte Schalldämm - Maß darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße (erf. $R'_{w,res}$) sind unter Berücksichtigung aller Außenbauteile folgender Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	"Maßgebl. Außen-Lärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
		dB (A)	erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
	I	bis 55	35	30	-
	II	56 bis 60	35	30	30
	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²)	50	45
	VII	>80	²)	²)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur eine untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet,

²) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5.2 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 sowie die erforderlichen Schalldämm-Maße von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern der Tabelle 10 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

5.3 Mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung ist auf der Seite mit dem jeweils niedrigeren Lärmpegel anzuordnen.

Ab einschließlich des 1. Obergeschosses sind offene Wohnfreiflächen (Balkone und Dachterrassen) nicht zulässig, sofern nicht durch Einzelnachweise die Unterschreitung des Orientierungswertes aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} < 60$ dB(A) nachgewiesen wird.
Es müssen geschlossene Balkone, Wintergärten oder transparente Brüstungserhöhungen mit h > 1,7 m ausgeführt werden. Die Unterseiten von Balkonplatten übereinanderliegender Balkone sind schallabsorbierend auszubilden.

5.4 In Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere Zuluftversorgungen vorzusehen, sofern nicht durch Einzelnachweise die Unterschreitung des Orientierungswertes aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} < 50$ dB(A) nachgewiesen wird.
Wenn die Lüftungseinrichtungen Bestandteile der Fenster sind, ist es ausreichend, wenn von den Lüftungseinrichtungen die auf der Anlage 5 für die Fenster ausgewiesenen bewerteten Schalldämm-Maße erreicht werden. Für kleine Lüftungsöffnungen bis ca. 0,05 m² Fläche zusätzlich zu den Fensterflächen sind bewertete Schalldämm-Maße von $R_{W,R} <$ den erforderlichen
$R'_{w,res}$ - Werten der Tabelle auf der Anlage 4 ausreichend.

6. Festsetzungen zur Grünordnung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie § 9 Abs. 1 a und 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 2000.

6.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

6.1.1 Für Anpflanzungen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan sind standortgerechte Laubbäume der unter 6 a - b) sowie Sträucher und sonstige Bepflanzungen der unter Punkt 6 c genannten Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume und Sträucher müssen folgende Mindestgrößen der nachstehend benannten handelsüblichen Baumschul-Kategorien aufweisen:

a) großkronige Bäume (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand > 6 m), Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20, (cm Stammumfang in 1 m Höhe):
Mindestgröße der offenen Baumscheibe in versiegelten Flächen: 12 m², bei Unterschreitungen von mehr als 35 % sind bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereiches vor Verdichtung zu treffen;

b) kleinkronige Bäume (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand < 6 m) „Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen 14 - 16,
(cm Stammumfang in 1 m Höhe),

c) Höherwachsende Sträucher
„Verpflanzter Strauch, 4 Triebe 100 - 150" (cm Höhe),

d) Junge Bäume für flächige Pflanzungen
Für Akzente in der Fläche: „Heister, 2 x v. 150 - 175" (cm Höhe),
ansonsten:
„Zweijährige, verschulte Sämlinge 2 j. v. S. 1/1 50 - 80" (cm Höhe).

6.1.2 Begrünung von Nebenanlagen und Stellplätzen

Garagenwände und Carports, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Stellplätze und Parkplätze sind zusätzlich einzugrünen. Je vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

6.1.3 Bepflanzung von Müllbehältern

Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofferfassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen. Größere Wertstoffcontainer sind mit dreiseitig abschirmendem begrüntem Sichtschutz auszustatten.

6.2 *Erhaltung von Bäumen, Knicks und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen*

6.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sind im Kronenbereich von Bäumen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

6.3 Sicherung des Wasserhaushalts

6.3.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

7. Beispielliste Gehölzarten

a.) Großkronige Bäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie', Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Ulme (Ulmus hollandica 'Commelin', Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos).

b) Kleinkronige Bäume:
Feldahorn (Acer campestre), Apfeldorn (Crataegus 'Carrierei'), Zier-Apfel (Malus in Sorten), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Eberesche (Sorbus intermedia 'Brouwers'), Kleinkronige Winter-Linde (Tilia cordata 'Rancho')

c) Mittelgroße Sträucher:
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus laevigata / monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Stechpalme (Ilex aquifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grau-Weide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

8. Nachrichtliche Hinweise

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1993.