

Bebauungsplan „Dom-Höfe“

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Urbanes Gebiet.
 - 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB: Es sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animierbetriebe, Sex-Shops und Diskotheken sind unzulässig.
 - 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO: Die zulässigen Firsthöhen gem. Plankarte 1 dürfen durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese von den umgebenden Straßen aus nicht sichtbar sind. Maßgeblich ist jeweils die Blickachse im Abstand von 5,5 m zum aufsteigenden Mauerwerk, gemessen lotrecht vor dem Dachaufbau, 1,5 m über Gelände.
 - 1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Bei traufständig auf einer Baulinie stehenden Gebäuden kann von der max. zulässigen Traufhöhe gem. Plankarte 1 abgewichen werden für Zwerchhäuser, Seitengiebel und Gauben, sofern diese einzeln oder in der Summe max. 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten und die max. zulässige Firsthöhe eingehalten wird.
- 1.3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauGB:
 - 1.3.1 Bis zu einer Höhe von 168 m über NN sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 1.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauGB:
 - 1.4.1. An den in Plankarte 4 mit 1.4.1. markierten Abschnitten darf die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 - 1.4.2. An dem in Plankarte 4 mit 1.4.2. markierten Abschnitt darf die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu 1,0 m und durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.
 - 1.4.3. An dem in Plankarte 4 mit 1.4.3. markierten Abschnitt darf die Baulinie bis zu 1,0 m unter- und bis 1,0 m durch auskragende Obergeschosse überschritten werden.
 - 1.4.4. An dem in Plankarte 4 mit 1.4.4 markierten Abschnitt darf die Baulinie auf der Breite der Aufzüge unterschritten werden.

1.4.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Von der Blaunonnengasse und den beiden nördlichen durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit dokumentierten Gassen ist jeweils ein max. 5,5m breiter Zugang zu den Innenhöfen zulässig. Für die Durchgänge kann die Baulinie unterbrochen werden.

1.4.6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO: Die Baugrenzen in Plankarte 3 gelten erst ab den in der Plankarte eingetragenen Höhen.

1.4.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Stellplätze und Garagen sind nur für Bewohner, Betriebsinhaber und Beschäftigte des Urbanen Gebietes und dies auch nur in Geschossen, deren Deckenoberkanten unter 168 m über NN liegen, zulässig.

Hinweis: Die Erschließung erfolgt von der Blaunonnengasse aus über Aufzüge.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Nr. 3 HBO:

2.1.1 Einfriedungen sind unzulässig.

2.1.2 Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie von den Verkehrsflächen sowie den Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise zum Artenschutz

Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von fünf geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.