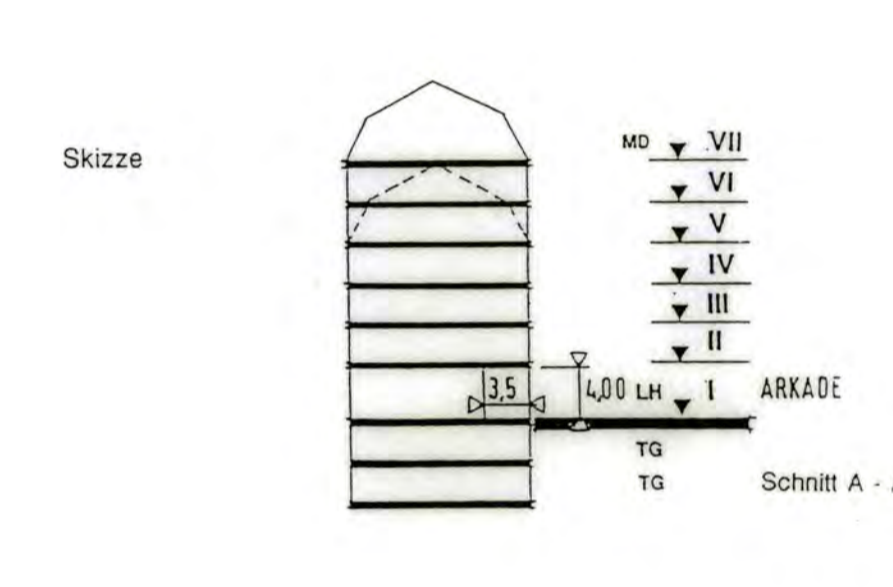




- Textliche Festsetzungen**
- Gliederung nach Art der baulichen Nutzung in den MK-Gebieten**
    - In allen MK-Gebieten außer MK 8 a sind Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig (§1 Abs. 2 und 8 BauNVO).  
Im Gebiet MK 8 a sind Tankstellen gemäß §7 Abs.3 Nr.1 BauNVO unzulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
    - Gebiete MK 11, 16, 17, 18  
Für diese Gebiete wird gemäß §1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind.
    - Gebiete MK 10, 12 a, b, c, 15  
In diesen Gebieten sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).
    - Gebiete MK 11, 17  
Für diese Gebiete wird nach §7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.
    - Gebiete MK 11, 15, 17, 18 (soweit im Plan gekennzeichnet)  
Nach §7 Abs.4 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesen Gebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind ("W über 2").
  - Gliederung nach Maß der baulichen Nutzung in den MK-Gebieten**
    - Gebiete MK 5, 6, 10, 12 b, 14 und 15 (ohne Gebiet mit Erhaltungssatzung)  
Für diese Gebiete wird nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit §16 BauNVO eine Traufhöhe von 21,0 m über Gehweg als Höchstmaß festgesetzt.
    - Gebiete MK 1, 2, 4, 7, 8 a, 9, 12 a, 13  
Für diese Gebiete wird nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit §16 BauNVO eine Traufhöhe von 21,0 m über Gehweg als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend davon ist zur Bildung markanter städtebaulicher Situationen in eigens dafür festgesetzten Bereichen ein Mindestmaß von 21,0 m Traufhöhe über Gehweg und ein Höchstmaß von 27,0 m über Gehweg festgelegt.
    - Gebiete MK 8 a, MK 9  
Von den im Bebauungsplan für die mit GRZ 1,0 ausgewiesenen Bereiche innerhalb der Gebiete MK 8 a und MK 9 festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse und den festgelegten Traufhöhen kann entsprechend §31 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise abgewichen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:  
- Ein städtebauliches Wettbewerb zur Überwindung der Empassung der Bauweisen und Bauformen muß durchgeführt sein.  
- Das Höchstmaß von 20 Vollgeschossen darf nicht überschritten, das Mindestmaß von 8 Vollgeschossen darf nicht unterschritten werden.
  - Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**
    - In allen MK-Gebieten sind im 1. und 2. Gesch. unter der Geländeoberfläche nur Stellplätze oder Garagen zulässig (§9 Abs. 4 BauNVO). Stellplätze und Garagen in anderen Geschossen sind unzulässig.  
In den Gebieten MK 8 a und MK 10 darf die mit Teilgaragen unterbaute Grundstücksfläche nicht mehr als 60% der Grundstücksfläche betragen.
    - Die Ein- und Ausfahrten zu den Teilgaragen sind an den eingeschichteten Stellen anzuordnen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig (§9 Abs.1 Nr.4 BauNVO).
    - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§20 Abs.5 BauNVO).
  - Festsetzungen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Der im Bebauungsplan zur Erhaltung ausgewiesene Baumbestand ist im Zuge der weiteren Planung zu erhalten und im Rahmen der Baurealisierung mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (§9 Abs.1 Nr.25 BauNVO).
    - Der zur "Umsetzung" ausgewiesene Baumbestand ist zu erhalten. Die Bäume sind dazu in Einklang mit dem Bauplanerium an geeignete Standorte des Planungsbereiches zu verpflanzen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden (§9 Abs.1 Nr.25 BauNVO).
    - In der Leninstraße sind entsprechend der Pflanzplanung vier durchgängige Baumreihen zu pflanzen. In den sonstigen Straßen sind die Bäume grundsätzlich entsprechend der Pflanzplanung vorzunehmen (§9 Abs.1 Nr.25 BauNVO). Abweichungen und Ergänzungen sind ausnahmsweise zulässig.
    - Gebiete MK 11, 16, 17, 18  
Im Innerbereich der Baublöcke sind Teilgaragen zulässig, wenn sie von einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht überdeckt sind und begrünt werden (§9 Abs.1 Nr.20 BauNVO).
    - Fassadenbegrünung  
In den Gebieten MK 4, 5, 6 und 7 sind die nach Westen orientierten Außenwände dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO).
  - Lärmschutzmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.24 BauNVO)**  
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind gemäß DIN 4108 entsprechend den Ergebnissen eines nach zu erstellenden Lärmschutznachweises schallschlüssend auszuführen.
  - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**  
Für die nachfolgend bezeichneten Gebiete a, b, c und d wird aufgrund §172 Abs.1 und 3 BauNVO festgesetzt, daß zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Abruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf.  
Gebiete:  
a. das Gebiet zwischen Leninstraße, Oststraße, Mühlstraße und Josephinenstraße, eingeschlossen die östlich an die Josephinenstraße angrenzenden Grundstücke  
b. das Gebiet zwischen Leninstraße, Zellerstraße, Judith-Auen-Straße und Klugstraße eingeschlossen die Grundstücke Klugstraße 3, 4, 6, Leninstraße 60 und Judith-Auen-Straße 18.  
c. die Grundstücke Leninstraße 174 - 182  
d. die Grundstücke Schulgasse 10 und 11.  
7. **Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)**  
In der Schulgasse und der Schütze-Boysen-Straße werden Standorte für Kindergärten festgesetzt.  
8. **Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit §83 Abs. 1 und 4 BauO)**  
8.1 Die neu zu errichtenden Gebäude sollen in Gliederung, Proportion und Rhythmus der vorhandenen, typischen Gebäudestruktur entsprechen. Dies gilt nicht für die städtebaulichen Dominanten. (§83 Abs. 1 BauO).  
8.2 Die Ausweisung "MD" im Bebauungsplan setzt fest, daß jeweils das obere Geschoss als Vollgeschoss im Massensymbol auszuzeichnen ist (§83 Abs. 1 BauO).  
  
8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Blockkernbereichen sind zu begrünen (§83 Abs. 1 BauO).