

Bebauungsplan zwischen Kreuzstraße, Bourger Platz, Römerstraße und Mannheimer Straße (Nr. 1 a/8 Ä)

## Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Kerngebiet - MK - (§ 7 BauNVO)

1.1.1 Die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß

- a) von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielhallen nur im Kellergeschoß sowie im 1. Obergeschoß zulässig sind,
- b) von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind: Imbißstuben, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows - Striptease-Shows, Eros-Center und Diskotheken,
- c) im Erdgeschoß Wohnungen i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO unzulässig sind.

1.1.2 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO genannten Höchstgrenzen.

### 3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise.

### 4.0 Nebenanlagen

4.1 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

### 5.0 Gargen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

6.1 Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 20 ° bis 45 ° zulässig.

6.2 Eine Dacheindeckung mit gewellten Dachplatten ist unzulässig.

6.3 Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Drempehöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

...

### 7.0 Vorschriften über Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPflG)

- 7.1 Von den der Verbindungsstraße zwischen Hasengasse und Schlörgasse zugewandten Northwest- bzw. Südostfassaden sind mindestens 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen, z. B. mit:
- Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
  - Hedera helix (Gemeiner Efeu)
  - Wisteria sinensis (Blauregen)
- 7.2 Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Bäume sind z. B. Kaiserlinden, Scheinakazien, Spitzahorn oder Kastanien zu verwenden, wobei je Baum eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen ist.
- 7.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust zu ersetzen.
- 7.4 Soweit im Plangebiet ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, sind diese auf mindestens 50 % der jeweiligen Fläche extensiv zu bepflanzen.

### 8.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO (über die Handhabung des § 8 LBauO)

- 8.1 Die Abstandsflächen im Plangebiet sind in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

### 9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmeweise können zugelassen werden

- 9.1 zu Punkt 2.1:  
Höhere Geschoßflächenzahlen als in § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO festgesetzt, wenn die in § 17 Abs. 2 genannten Anforderungen erfüllt werden.
- 9.2 zu Punkt 6.1:  
Andere Dachneigungen, soweit dies aus Gründen der Stadtgestaltung bzw. der harmonischen Einbindung in die vorhandene Bausubstanz erforderlich ist.