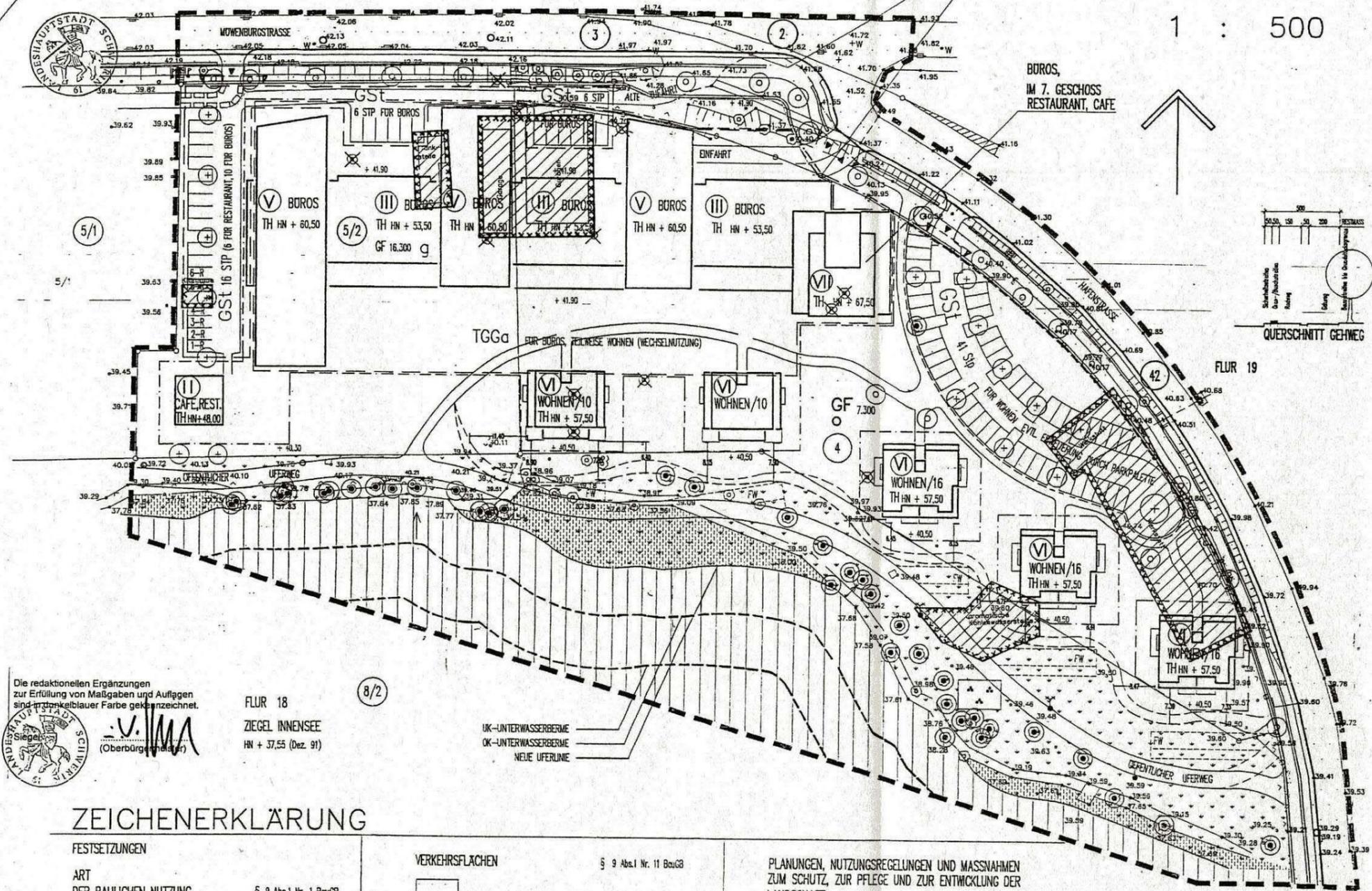


TEIL A - PLANZEICHNUNG

1 : 500

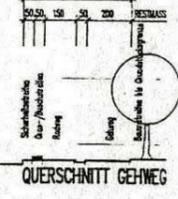


Die redaktionellen Ergänzungen zur Erfüllung von Maßgaben und Aufgaben sind in Dunkelblauer Farbe gekennzeichnet.

V.M.A.
(Oberbürgermeister)

FLUR 18
ZIEGEL INNENSEE
HN + 37,55 (Dez. 91)

UK-UNTERWASSERBERME
OK-UNTERWASSERBERME
NEUE UFERLINIE



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	
(z.B.)	BOROS Angabe der vorgesehenen Nutzung
(z.B.)	WOHNEN/10 -/Anzahl der Wohneinheiten
(z.B.)	CAFÉ, REST.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB § 16 + 17 BauNVO	
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 Abs.4 BauNVO
(z.B.)	GF 16.300 Geschosfläche mit Flächenangabe in m ² als Höchstmaß § 20 Abs.3 BauNVO
(z.B.)	TH HN + 53,50 Traufhöhe in m über HN § 18 Abs.1 BauNVO
BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB	
o	offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise § 22 Abs.3 BauNVO
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	
- - -	Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fahrtrecht
	Einfaßbereich § 9 Abs.1 Nr. 4,11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Parkanlage
	Aufgeschüttete, angelegte Uferzone
WASSERFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB	
	Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB	
	anzulassende Bäume § 9 Abs.1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
	zu erhaltende Bäume § 9 Abs.1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN § 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB	
	TGGa private Tiefgaragen
	GSt private Gemeinschaftsstellplätze
GELTUNGSBEREICH § 9 Abs.7 BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Bäume
	fortfallende Bäume
	Gestaltete Bäume
	Grenze Öffentlich / Privat in der Uferzone
	Flurstücksnummer
	Grundstücksgrenze
	Vorhandene Höhen
	Gestaltete Höhen
	Austellfläche für Feuerweh
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	OK Unterwasserberme § 9 Abs. 6 BauGB
	UK Unterwasserberme
	Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs.6 BauGB

TEIL B - TEXT

1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNG

gemäß BauGB § 246a analog zu BauGB § 9 Abs.1

1.1 Art und Maß der Nutzung

1.1.1 Art der Nutzung:
Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Büros im gesamten Gebäude auf der Seite zur Möwenburgstraße
- Wohnungen in den fünf Einzelbaukörpern auf der Seite zum Ziegeinnensee
- Restaurant, Cafe im obersten Geschoss des östlichen Büroausfluges (Kooptbau) und im Einzelbaukörper südwestlich des Büroausfluges an der Westgrenze.

1.1.2 Maß der Nutzung

Auf dem Grundstück (Flurstücke 4 + 5/2) mit einer Größe von ca. 14.480 m² zuzüglich ca. 5.000 m² "Schwemmland" sind höchstens zulässig:

- 16.300 m² Geschosfläche / Büroanutzung
- 7.300 m² Geschosfläche / Wohnnutzung (5.250 m² in Normal-, 2.150 m² in Staffelgeschossen 68 Wohneinheiten)
- 300 m² Restaurant / Cafe

Die maximal überbaubaren Flächen der Hochbauten und Tiefgarage werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Die Baukörper dürfen sich gegenüber dem Bauantrag nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verändern.

Die beiden oberen Geschosse der Wohnbauten müssen gegenüber dem 4. Geschoss zurückspringen.

1.2 Stellplätze

Verwaltungsgebäude:

- 195 feste Stellplätze in der Tiefgarage
- >30 Reservestellen zusätzlich auf fahrbaren Paletten in den Fahrbahnen
- 28 ebenerdige, offene Stellplätze, davon 22 für die Verwaltung und 6 für das Cafe

Wohngebäude (68 WE):

Ausweisung auf dem Grundstück:
41 ebenerdige, offene Stellplätze

Fehlende notwendige KFZ-Stellplätze für Wohnnutzung sind in Höhe von >50% der ausgewiesenen Plätze durch Doppelnutzung der Stellplätze in der Tiefgarage zu nutzen:

Verwaltung tagsüber (7,30 - 17,00 Uhr)
Wohnungen nachts

Fahrradstellplätze
Ausreichende Fahrradstellplätze sind zur Verfügung zu stellen. Sie sind statischer, diebstahl- und wettergesichert möglichst in der Nähe von Eingängen anzulegen.

1.3 Freiflächen und landschaftliche Einordnung

1.3.1 Für Pflanzungen aufgrund festgesetzter Pflanzgebote sowie auf den als öffentliches Grün festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Grobkronige Bäume müssen einen Stammdurchmesser von 18 cm, den Kronen Bäume einen Stammdurchmesser von 14 cm aufweisen, jeweils in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

1.3.2 Im Kronenbereich der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und gegen Befahren zu schützen. Geländeaufhebungen und -abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig.

1.3.3 Auf den Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein grobkroniger Baum zu pflanzen.

1.4 Fahrrecht

An der nord-westlichen Ecke des Flurstücks 5/2 wird ein Fahrrecht zwischen Möwenburgstraße und Flurstück 5/1 festgesetzt. Das Fahrrecht gilt zugunsten des Nachbarn und ausschließlich für LKVs mit mehr als 7,5 t, nicht für PKWs. Die Fahrbahn ist entsprechend zu befestigen.

1.5 Altlasten

Der Träger des VEP's verpflichtet sich, sämtliche Altlasten ordnungsgemäß zu entsorgen.

1.5 Schallschutz

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens vom 27.10.1992 sind zu berücksichtigen. Dies bedeutet gemäß DIN 4109, S. 13, Tab. 8 für die Fassaden ein Schallämm-Maß R_{w,ext} von:

- 40 dB für die Nord-Seiten der Nord-Süd-Fläche des Bürobaus,
- 35 dB für die restlichen der Möwenburgstraße zugekehrten Seiten des Bürobaus,
- 30 dB für alle anderen Seiten des Bürobaus und des Cafés,
- 35 dB für alle Seiten der Wohngebäude

ERGÄNZENDE BESCHREIBUNG DES VORHAEBENS

Örtliche Vorschriften über Gestaltung nach LBO § 83

Verwaltungsgebäude
Überwiegender Außenwandanteil der unteren Geschosse als hell gestrichelte Mauerwerk. Alle anderen Fassadenflächen als feingliedrige Metall-Glas-Struktur mit spiegelfähiger, atmosphärischer Wirkung.
Massivwandanteil ca. 60 %

Wohnhäuser
wie bei den Verwaltungsgebäuden
Massivwandanteil jedoch ca. 70 %

HINWEISE OHNE NORMATIVEN CHARAKTER

Energieversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung des Gebiets erfolgt gem. Energie- und Umweltschutz der Stadt mit Gas. Bei Kleinverbrauchsanlagen i.S.d. BImSchV darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.

Ausnahme:
Bei atmosphärischen Gasteuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert für NO_x von 175 mg/kWh und von CO von 100 mg/kWh nur zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kW beträgt. Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO_x-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist. Die Einhaltung ist nachzuweisen durch das Umweltzeichen (RAL-UZ) oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i.S.d. § 26 BImSchG

Ressourcenschonung

- Vorzusetzen sind die folgenden k-Werte:
- Außenwände Wohn- und Büroräume 1,3 W/m²K
- Fenster in Wohnhäusern (incl. Rahmen) 1,5 W/m²K
- Vergasung in Büroräumen 1,5 W/m²K
- Dachdecken und Kellerdecken 0,3 W/m²K

Anschlüsse an die zentrale Warmwasserbereitung sollen für Wasch- und Spülmaschinen vorgesehen werden

Regenwasser von nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und dort einzusetzen, wo die Anforderungen an Trinkwasser nicht erforderlich sind (z.B. Grünflächenbewässerung)

Regenerative Energien sollen genutzt werden

Baumaterialien

Soweit vorhanden dürfen nur Bauteile, Baustoffe und Einrichtungen verwendet werden, die als umweltverträglich zu bezeichnen sind, die den Naturschutz fördern und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Eines der Kriterien ist die Auszeichnung des Produktes mit dem Umweltzeichen (RAL-UZ) des Umweltbundesamtes. Die Verwendung von Tropenholz sowie von Stoffen, bei deren Produktion oder Gebrauch FCKWs freigesetzt werden (insbesondere Schaumstoffmatten und Ortschäume) wird verboten.

Außenanlagen

Wege und Stellplätze sollen in wasser- und urstoffarmem Aufbau hergestellt werden.

Flache oder gering geneigte Dächer sollen mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Untertiefgaragen sollen, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 50 cm tiefen Bodensubstratschicht festgesetzt überdeckt und bepflanzt werden.

Durchführungsvertrag
weitere Festsetzungen sind im Durchführungsvertrag geregelt