



T E X T T E I L

BP Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –

Stand Offenlage

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (M1)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Garagenbetriebe und nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Sondergebiet (SO)
Innerhalb des Sondergebiets (SO 1) nach § 1 BauNVO sind eine Seniorenpflegeeinrichtung sowie andere als Hauptzweck „Siedlungsbau“ dienende Einrichtungen, Nahrungs- und Getränkehandel sowie Bauland für die medizinischen Betriebe und Versorgung, Büro- und Verwaltungsgebäude für die sozial-medizinischen Bereiche, kleingeschäftige Nutzungen wie Cafeteria, Kiosk, Frisör und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen).

Sondergebiet Parkhaus (SO 2)
Innerhalb des Sondergebiets (SO 2) nach § 11 BauNVO sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Punkt A ist definiert als gedachter Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der har-ten Bedachung. Der Firstpunkt A ist definiert als oberer Dachabschluss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl

Im MI darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen und Ställen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3 Überbaubar Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im SO 1 dürfen die Baugrenzen auf nordwestlichen, nordöstlichen und östlichen Seite durch einen 1,50 m breiten und 1,50 m hohen Mauerschutzraum von der Außenwand max. von 1,0 m, bei Vordächern bis zu max. 1,5 m überschritten werden. Auf der nordöstlichen Seite ist eine Auskrüpfung durch maximal einen Balkon bis zu 0,5 m zulässig. Ist der Balkon bis zu Vordächern nicht (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Im SO 2 ist die westliche Baugrenze im südlichen Drittel (außerhalb des Bautenkmals) auf einer Länge von 7,0 m um 0,5 m überschritten. Die Baugrenze im südlichen Drittel (außerhalb des obersten Geschosses) wird eingehalten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im SO 2 festgelegte Gebäudeunterkante von 98,5 m u. NHN gilt nicht in dem Bereich der ca. 5 m, an den Kalkofen Zillertal zugehörigen und unter Denkmalschutz stehenden Mauer, welche südlich an die Ofen angeht. Diese ist zu erhalten.

2.3 Grundflächenzahl

Im MI darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen und Ställen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3 Überbaubar Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im SO 1 dürfen die Baugrenzen auf nordwestlichen, nordöstlichen und östlichen Seite durch einen 1,50 m breiten und 1,50 m hohen Mauerschutzraum von der Außenwand max. von 1,0 m, bei Vordächern bis zu max. 1,5 m überschritten werden. Auf der nordöstlichen Seite ist eine Auskrüpfung durch maximal einen Balkon bis zu 0,5 m zulässig. Ist der Balkon bis zu Vordächern nicht (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Im SO 2 ist die westliche Baugrenze im südlichen Drittel (außerhalb des Bautenkmals) auf einer Länge von 7,0 m um 0,5 m überschritten. Die Baugrenze im südlichen Drittel (außerhalb des obersten Geschosses) wird eingehalten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im SO 2 festgelegte Gebäudeunterkante von 98,5 m u. NHN gilt nicht in dem Bereich der ca. 5 m, an den Kalkofen Zillertal zugehörigen und unter Denkmalschutz stehenden Mauer, welche südlich an die Ofen angeht. Diese ist zu erhalten.

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im MI sind Garagen und Ställe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche so wie in den stellenden Abstandflächen zulässig.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (P) sind bodenversiegende Maßnahmen wie die Trennung, Tragschichten, Asphaltrüttlage und Fugenversiegelung unzulässig.

Zum Zweck der Erhaltung der Grünflächen im SO 2 ist abweichen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die südliche Baugrenze des Grundstücks Hauptstraße 282 / 282a darf ab dem 1. Obergeschoss mit dem Balkonpfeiler bis zu 0,2 m überbaug (öffentliche Verkehrsfläche) überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im MU 2 muss die Flächen mit flachgelegten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad und Pultdächern das 5. OG straßenmäßig um 2m zurückrücken. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6 Geh- und Leitungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die rechtschriftliche der Bezeichnung GF festgesetzten Flächen sind mit einem Gehweg zugunsten der Geh- und Leitungsflächen zulässig.

Die Zeichnerisch mit der Bezeichnung GF festgesetzten Flächen sind mit einem Gehweg zugunsten der Geh- und Leitungsflächen zulässig.

7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Außenlärm

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden, deren Räumlichkeiten mit dem gesamten bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) für den Lärmschutz vorgesehen. Tabelle 7 der DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Außenraumräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterkünften und anderen erwerbsmäßigen Betrieben sowie bewohnten Schall-dämm-Maß (R_w) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallabschutz dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenba