

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Steinweg

**IN 232**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

1. In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelbetriebe, soweit sie nicht unter Festsetzung Nr. 1 2 fallen,
  - Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Festsetzung Nr. 1 2 fallen,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen.
2. In den Kerngebieten sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit einem überwiegenden Erotiksortiment (Sex-Shop),
  - Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Einrichtungen der Wohnungsprostitution sowie Wettbüros und Call-Shops,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungstätten.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für Verwaltungen,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen.

**B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß §§ 80, 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 6 Grad zulässig.

III Fassadengestaltung

1. Für die Wandflächen sind nur Farben aus den Bereich der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkonbrüstungen, Fensterfaschen, Fassadenpaneele) sind ausnahmsweise in anderer Farbe zulässig.
2. Verspiegelte Glasflächen oder verspiegelte Fassadenelemente sind nicht zulässig.
3. Vordächer sind transparent, Markisen einfarbig auszuführen.
4. Eine **blickdichte** Verklebung der Schaufenster ist nur für maximal 10% der Gesamtfläche der Schaufenster zulässig.

---

#### IV Werbeanlagen

---

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Teilbereiche sind Werbeanlagen unzulässig, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Der Geltungsbereich wird in drei Teilbereiche (vgl. zeichnerische Festsetzungen) unterteilt:

- Teilbereich A, straßenbegleitende Bebauung entlang des Steinwegs und Bereich der einmündenden Straßen am Steinweg,
- Teilbereich B, Bebauung entlang des Bohlwegs, des Theaterumfeldes und des Einmündungsbereichs Schöppenstedter Straße,
- Teilbereich C, Bebauung im Umfeld der Schloss-Arkaden.

Ausnahmsweise ist entlang der Straße Am Schlossgarten je gewerblicher Nutzungseinheit eine Werbeanlage als Wegweiser für Gewerbetreibende am Steinweg und als Werbeanlage für Gewerbetreibende Am Schlossgarten zulässig. Mehrere Werbeanlagen je Innenhof sind als Sammelanlage zu gestalten. Die Sammelanlage darf max. 1,20 m x 2,00 m groß sein und darf max. 2,00 m von der Grundstücksgrenze zur Straße Am Schlossgarten entfernt aufgestellt werden.

##### 1. Allgemeine Anforderungen

- 1.1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebungen und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.
- 1.2. Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Farbgebung und Wirkung in die Fassadenarchitektur und in das Straßenbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten, in die Gliederung der Fassade einfügen und insbesondere die waagrecht und senkrecht gliedernden Fassadenelemente nicht verdecken.
- 1.3. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind am Unterstand zu Haltestellen auch als Fremdwerbung zulässig.
- 1.4. Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.5. Werbefahrten sind unzulässig.
- 1.6. Werbeanlagen mit wechselndem (flackern-dem), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder,

Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

##### 2. Anzahl und Ort der Werbeanlagen

Vorbehaltlich der besonderen Gestaltungsanforderungen in 4. gilt Folgendes:

Auf jeder Gebäudeseite sind pro Ladenlokal im Erdgeschoss eine Werbeanlage an der Fassade und eine Werbeanlage in Form eines Auslegers zulässig. Ausnahmsweise sind bei Gebäuden ab einer Fassadenlänge von 18,00 m mit nur einer Nutzung im Erdgeschoss eine weitere Werbeanlage an der Fassade und eine Werbeanlage in Form eines Auslegers zulässig. Werbeanlagen an der Fassade sind nur parallel und Werbeanlagen in Form eines Auslegers sind nur senkrecht zur Fassade zulässig. Ergänzend zum Namen des Ladenlokals ist ein Firmenlogo zulässig. Ausnahmsweise ist Produktwerbung (z.B. Brauereilogo) zulässig, soweit sie in Verbindung mit dem Namen des Ladenlokals am Anfang und/oder Ende des Eigennamens verwendet wird.

Werbeanlagen an Vordächern, Vordachblenden und Markisen sowie oberhalb der Dachtraufen sind unzulässig.

Je gewerblicher Nutzungseinheit in den Obergeschossen sind Werbeanlagen als Beschriftung der Fenster nur in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1/3 der Fensterhöhe, beginnend an der Fensterunterkante, zulässig.

Für die gewerblichen Nutzungseinheiten in den Obergeschossen ist eine Sammelanlage im Eingangsbereich des Gebäudes zulässig. Die maximale Größe der Sammelanlage darf eine Höhe von 3,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

##### 3. Größe und Ausführung der Werbeanlagen

Werbeanlagen und Trägermedien an der Fassade dürfen max. 0,60 m hoch sein und max. 0,25 m (inkl. Befestigungselementen) vor die Bauflucht auskragen. Werbeanlagen in Form von Auslegern dürfen nur max. 1,00 m (inkl. Befestigungselementen) vor die Fassade auskragen und eine Tiefe von max. 0,25 m nicht überschreiten. Angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

Kabel sind verdeckt anzubringen.

**Zusätzlich zu den zuvor genannten Werbeanlagen ist eine blickdichte Verklebung der Schaufenster für maximal 10% der Gesamtfläche der Schaufenster zulässig.**

##### 4. Besondere Gestaltungsanforderungen

- 4.0 Straßenfassaden sind in eine untere Abschlusszone (Erd- bzw. Sockelgeschoss, in der Regel Schaufenster), eine Normalzone Obergeschoss und eine obere Abschlusszone

- (Traufe und Dach) zu gliedern (vgl. Begründung Nebenzeichnung 1).
- 4.1 Teilbereich A
- 4.1.1 Die Werbeanlage an der Fassade in Teilbereich A wird in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzug auf ein Trägermedium aufgebracht oder als Front des Trägermediums gefertigt. Das Trägermedium ist als Hintergrund für Schriftzüge, Logos etc. in weiß (z. B. als Schild, Milchglasscheibe oder Leuchtkasten mit einem gelblich-weißen bis warm-weißen Licht) vorzusehen. Es soll sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken, ausnahmsweise ist eine abschnittsweise Realisierung zulässig. Gliederungselemente der Fassade dürfen das Trägermedium unterbrechen.
- 4.1.2 Im Teilbereich A ist für den Anbringungsort des Trägermediums (vgl. Begründung Nebenzeichnung 2 bzw.3) folgendes zu beachten:
- Anbringungsort 1: Die Unterkante des Trägermediums ist bündig mit der Oberkante des Schaufensters anzubringen.
- Anbringungsort 2: Die Oberkante des Trägermediums ist bündig mit der Oberkante der unteren Abschlusszone. Das Trägermedium ist in die Fassade (z. B. Milchglasscheibe) zu integrieren.
- 4.1.3 Werbeanlagen in Form von Auslegern sind je gewerblicher Nutzungseinheit nur im Bereich der Kolonnaden (0,60 m breit und 0,50 m hoch und 0,25m tief) zulässig.
- 4.2 Teilbereich B
- 4.2.1 Werbeanlagen an der Fassade sind nur als Einzelbuchstaben und als Schriftzug sowie als Logos zulässig.
- 4.2.2 Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- 4.2.3 Werbeanlagen müssen einen Abstand von 0,25 m zum Nachbargebäude einhalten.
- 4.3 Teilbereich C
- 4.3.1 Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Schriftzüge und als Logos zulässig. Einzelbuchstaben oder Schriftzüge sind in weißer bis gelblicher Farbe auszuführen. Logos sind nur in Kombination mit einem Schriftzug und Einzelbuchstaben zulässig und müssen sich dem Schriftzug oder den Einzelbuchstaben unterordnen. Logos sind auch in Farbe zulässig.
- 4.3.2 Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
5. Gebäudekomplex
- 5.1 Ein Gebäudekomplex im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Gebäude, das als Einheit geplant und errichtet wurde und mehrere Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen beinhaltet, die auf eine überwiegend gemeinsame, in das Innere des Gebäudes gerichtete Erschließung angewiesen sind.
- 5.2 Für Nutzungen innerhalb eines Gebäudekomplexes ist an der Ostfassade des Gebäudes Steinweg 38/39 eine gemeinsame Sammelanlage von maximal 5,50 m Höhe und 2,50 m Breite und an der Südfassade des Gebäudes Ritterbrunnen 5 eine gemeinsame Sammelanlage von maximal 7,00 m Höhe und 2,50 m Breite zulässig. Die Sammelanlage setzt sich aus Einzelsegmenten mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zusammen. Die Sammelanlage ist als weißes Trägermedium mit Einzelbuchstaben oder Schriftzügen im Farbspektrum blau, gelb, grün und schwarz zulässig. Es gelten die Festsetzungen zu Werbeanlagen zu den einzelnen Teilbereichen.
- 5.3 Ausnahmsweise ist der Name eines Gebäudekomplexes einmal pro Gebäudeseite in Form einer Werbeanlage an der Fassade oder einem Vordach zulässig. Diese ist aus weißen bis gelblichen Einzelbuchstaben oder als Schriftzug zulässig. Das Vordach darf hierfür ausnahmsweise in massiver Bauweise ausgeführt werden. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf 2,00 m nicht überschreiten.
6. Ausnahmen
- Von den Gestaltungsfestsetzungen können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind auch dann zulässig, wenn bauliche und **gestalterische** Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen, oder eine gewerbliche Nutzungseinheit außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche liegt und andernfalls keine Möglichkeit zum Anbringen einer Werbeanlage besteht.
- Für eine Gesamtdauer von vier Wochen im Jahr können Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung für Werbeanlagen erteilt werden, soweit es sich um Sonderveranstaltungen wie z. B. Schluss- und Räumungsverkäufe, Festveranstaltungen oder Stadtfeste handelt.

---

#### V Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den örtlichen Bauvorschriften widerspricht.

#### C Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Im Kerngebiet MK sind Werbeanlagen so auszuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (gem. den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des LAI) durch Licht nicht hervorgerufen werden können.