

Anlage 4 zu GD 162/10

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 allgemein zulässigen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

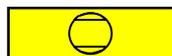
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl

1.2.1.1 Als Ausnahme kann die zulässige Grundfläche überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Tiefgaragen bedingt ist. § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Gas

1.4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

2 HINWEISE

- 2.1 z.B. N492,00 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)
- 2.2 Bodenschutz, Altlasten, Geotechnik und Geothermie:
- 2.2.1. Auf Flst.Nr. 799/1 befindet sich der Altstandort 03226 Marchtalerstraße 23. Da eine Orientierende Untersuchung noch nicht erfolgt ist, sind Aussagen zu Boden- und / oder Gewässerverunreinigungen nicht möglich.
- 2.2.2. Im näheren Umfeld zum Plangebiet befindet sich eine sensible Grundwassernutzung. Bei Geothermieprojekten (z.B. Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden) ist diese Grundwassernutzung zu berücksichtigen, insbesondere sind negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- 2.3. Die wasserrechtlich relevanten Anlagen auf dem Grundstück Marchtalerstraße 23 (Leichtflüssigkeitsabscheider, aktiver Heizöltank, stillgelegter, verfüllter unterirdischer, ehemaliger Benzintank sind zu reinigen, stillzulegen und eventuell auszubauen. Bei der Stilllegung des Heizöltankes ist eine Sachverständigenprüfung erforderlich.
- 2.4. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.
- 2.5. Angrenzende Bahnanlagen:
- 2.5.1. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden.
- 2.5.2. Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.
- 2.5.3. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- 2.6. Nach Vorliegen eines konkretisierten Nutzungskonzeptes ist die Voraussetzung für die Realisierung des neuen innenstadtnahen Wohngebietes durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (z.B: eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) bzw. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

08.03.2010