

# Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frauenstraße - Neue Straße - Schlegelgasse", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358, ber. S. 416)
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 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.5. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **1,0** Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 503,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2. **z.B. FH= 498,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

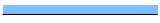
### 1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Überbauung ab dem 1. Obergeschoss

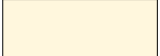
1.4.2.1. Bei der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss entlang der Frauenstraße ist der Erdgeschossbereich als Arkade mit einer lichten Höhe von mind. 4,5 m auszubilden.

1.4.2.2. Bei der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss im Bereich der Neuen Straße ist der Erdgeschossbereich als Auskragung mit einer lichten Höhe von mind. 4,5 m auszubilden.


**1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1.  Hauptfirstrichtung


**1.5. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.3.  öffentlicher Gehweg

1.5.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

**1.6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.6.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.6.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektive) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.7. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

## **2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)**

### **2.1. Dachgestaltung**

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. **SD 53°- 55°** Satteldach mit einer Dachneigung von 53°- 55°

### **2.2. Werbeanlagen**

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind maximal drei Werbeanlagen zulässig.
- 2.2.2. Die konkrete Lage und Ausführung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.
- 2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### **2.3. Abstandsflächen**

- 2.3.1. Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden in der Schlegelgasse entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) reduziert werden.

## **3. HINWEISE**

### **3.1. Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.2. Gebäudegestaltung**

Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.