

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehinger Tor - Schillerstraße"

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

1.1.1.1. 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

1.1.1.2. 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

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

1.1.3. 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK= 499,50 m** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)
als Höchstgrenze (§ 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.  Baugrenzen

1.4.2.  Überbauung ab dem 1. Obergeschoss

1.4.2.1. Bei der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss über die Schillerstraße und die Ehinger Straße ist im Bereich der Auskragung eine lichte Höhe von mind. 4,50 m einzuhalten.

1.4.3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ab dem 3. Obergeschoss auskragende Balkone entsprechend den Entwurfsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

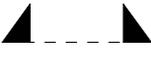
1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Kellerräume und Stellplätze

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

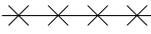
1.6.2.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Busspur

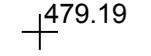
1.6.3.  öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.7.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.7.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

2.1.2. Flachdächer mit Ausnahme der Bereiche für Terrassen sowie für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen.

2.2. Einfriedungen

2.2.1. Die konkrete Lage, Höhe und Ausführung der Einfriedungen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausführung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4. Abstandsflächen

2.4.1. Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden in der Schillerstraße 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 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.

3.2. Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.