Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karl-Schefold-Straße 1“

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 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 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 1 u. 2 — Kerngebiet 1 und 2 (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.1.3. Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. 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. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen, die nicht unter Ziff. 1.1.3 fallen

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. **0,6** — max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 495,0** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)

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

1.3.1. **o** — offene Bauweise

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Baulinie

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

1.5.1. Tga — Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. In rückwärtigen Bereichen können zusätzlich bis zu 5 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden.

1.5.3. Baurechtlich notwendige Stellplätze für das Baufeld MK 1 können solange befristet im Blockinnenbereich westlich des Baufelds oberirdisch angeordnet werden, bis im Rahmen der Bebauung des Baufeldes MK 2 eine Tiefgarage erstellt worden ist.

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

1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. G — öffentlicher Gehweg

1.6.3. Straßenbegrenzungslinie

1.6.4. Ein- und Ausfahrtsbereich zu Stellplätzen und Tiefgarage

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.7.1. An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation geringfügig verschoben werden.

1.7.2. Artenliste 1 - Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	-	Stadtesche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia pallida	-	Kaiserlinde
Tilia patyphyllos	-	Sommerlinde

1.7.3. Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 7 hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.8.2. 477.00 — Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.8.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** — Flachdach

2.2. WERBEANLAGEN

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.

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

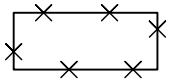
2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

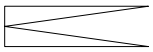
3. HINWEISE

3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1.1.  zu entfernendes Gebäude

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

3.2. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

3.2.1.  geplante Rampe Tiefgarage

3.3. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

3.3.1 Sollte 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.

3.4. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

3.4.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.