

# Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neue Straße - Sattlergasse - Weinhofberg"

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO)	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 Dienstleistungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 504,0 m** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)

1.2.2.1. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen können für Treppenaufgänge und technisch bedingte Aufbauten entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan um bis zu 2,60 m überschritten werden.

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Überbauung ab dem 1. u. 2. Obergeschoss

1.4.2.1. Im Kerngebiet 1 (MK 1) ist die Überbauung entlang der Neuen Straße als Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 6,50 m auszubilden.

1.4.2.2. Im Kerngebiet 2 (MK 2) ist die Überbauung entlang der Neuen Straße und der Sattlergasse als Auskragung mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m auszubilden.

1.4.3.  Baugrenze Garagengeschoss

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

1.5.1.  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Geh- und Radweg

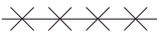
1.6.3.  öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

1.6.5.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

**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. FD Flachdach

### **2.2. Werbeanlagen**

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

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

2.2.3. 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 am Weinhofberg entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) reduziert werden.

### **2.4. Müllbehälter**

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

## **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. Gebäudegestaltung**

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

### **3.3. Kampfmittelbeseitigung**

Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.