

Anlage 3 zu GD 229/13

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Griesgasse 21 - 27"

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) 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.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2. Die unter § 4 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. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage/Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 496,0 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. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länger von mehr als 50 m zulässig.

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

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

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume (TG)

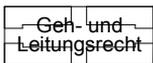
1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

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

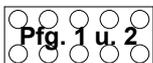
1.6.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.7. FLÄCHE FÜR GEH- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

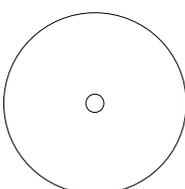
1.7.1.  Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1.  Flächen für Pflanzgebote 1 u. 2 (Pfg. 1 u. 2)

1.8.1.1. **Pfg. 1** Die Pflanzgebotsflache ist eine geschnittene Hecke mit Arten der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.8.1.2. **Pfg. 2** Die Pflanzgebotsflache ist als 2-reihige Strauchhecke mit Arten der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

- 1.8.3. Artenliste 1 - Bäume
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum' - Purpur-Ahorn
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium 'Plena' - Gefüllte Vogel-Kirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Tilia cordata - Winter-Linde

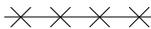
- 1.8.4. Artenliste 2 - Sträucher
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.8.5. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8.6. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Im Bereich von Anpflanzungen ist eine Erhöhung der Substratschicht vorzusehen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.9.3.  481.50 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

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

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. Werbeanlagen

- 2.2.1. Die konkrete Anzahl, Lage und Ausführung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.
- 2.2.2. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Müllbehälter

- 2.3.1. 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. 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.