

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Walfischgasse 12 und 14", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
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. WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung  
(besondere Wohngebiete; § 4a BauNVO)
- 1.1.2. Zulässig sind:
- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
  - Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Geschäfts- und Büronutzungen,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.
- 1.1.3. Nicht zulässig sind:
- Vergnügungstätten 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 sind,
  - Tankstellen.
- 1.1.4. 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= 489,00** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3. **z.B. FH= 498,30** 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

1.4.1.1. Untergeordnete Bauteile, insbesondere Balkone dürfen die Baugrenze gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschreiten.


**1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)


1.5.1.  Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen und Kellerräumen

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


1.6.1.  Firstrichtung

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

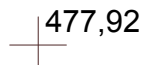
1.7.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

**1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.8.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.8.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

**1.9. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-
zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.1.1. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8 cm).

2.1.2. **SD z.B. 50°** Satteldach mit einer Dachneigung von 50°

2.1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend den Entwurfsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Detaillierte Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

### **2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.4. 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 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.

### **3.3. Lage im Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Wengenviertel".