

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neue Straße 83“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2004 (BGBl. I.S. 2414) Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) Zuletzt geändert am 16.07.2013 (GBl. S. 209)
PLANZEICHENVERORDNUNG	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



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2 Sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig  
(§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

1.1.3 Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten wie Diskotheken,  
Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung sowie  
Vorführ- und Geschäftsräume, deren Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter  
ausgerichtet sind, sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

1.1.5 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche  
Vorhaben 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 – 21 A BauNVO)

1.2.1

1,0

Grundflächenzahl

1.2.2

z.B. **OK = 495,10**

maximale Gebäudehöhe

1.2.3

z.B. **FH = 503,00**

maximale Firsthöhe

Planeinschrieb als absolute Höhe baulicher 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. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2  Baugrenze ab 1.Obergeschoss und im Untergeschoss

**1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1  Firstrichtung

**1.6 VERKEHRSFLÄCHEN**

1.6.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**1.7 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.7.1  Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.7.2  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachausbildungen

1.7.3  Bestandshöhe in Meter über NN im neuen Höhensystem

**1.8 NUTZUNSSCHABLONE**

Füllschema

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

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

### **2.1 DACHGESTALTUNG**

2.1.1 **SD** = Satteldach mit einer Neigung von min. 48 ° - max. 53 °  
**FD** = Flachdach

2.1.2 Für Dachgauben und Dacheinschnitte ist die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich.

### **2.2 VORBAUTEN**

Für Vorbauten bzw. Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum vor die Baugrenze ist ein Lichtraumprofil von 4,5 m über der Straßenebene freizulassen.

### **2.3 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN**

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

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

2.3.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,6 m.

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

2.3.5 Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen der Arkaden zulässig.

### **2.4 ABSTANDSFLÄCHEN**

Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung und zur öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) reduziert werden.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 DENKMALPFLEGE**

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) abgeschnitten oder Funde gemacht werden (Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg.-Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.2 GEBÄUDEGESTALTUNG**

Material und Oberflächen der Fassaden und Dächer werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher bestimmt.

### **3.3 LEITUNGEN**

Im Bereich der Über-/Unterbauung an der Neuen Straße befinden sich mehrere Stränge mit Versorgungsleitungen, die dauerhaft zu sichern sind. Bauliche Eingriffe sind im Vorfeld mit den jeweils verantwortlichen Leitungsträgern abzustimmen.