

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bleichstraße 9", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)

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. S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)  
zuletzt geändert durch Gesetze vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

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. 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) gemäß § 4a BauNVO

1.1.1.1 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
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen

1.1.2 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** Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 z.B. **OK= 496,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) 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 **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1 Die abweichende Bauweise wird als Grenzbebauung definiert, wobei zur westlichen Grundstücksgrenze die notwendigen Abstandsflächen für besondere Wohngebiete einzuhalten sind.

### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Balkone oder Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN

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

1.5.1  Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen

### 1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.6.3 z.B.  **477,26** Bestandshöhen in Meter über NN im neuen System

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

### 1.7 NUTZUNGSSCHABLONE

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

## **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 (Substrathöhe mind. 8 cm)

### **2.2 Werbeanlagen**

2.2.1 Pro Geschäft 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 einer maximalen 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. Diese sind in die Gebäude zu integrieren.

## **3. HINWEISE**

3.1 Gebäudegestaltung

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

3.2 Lage im Sanierungsgebiet

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