

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mähringer Weg - Am Bleicher Hag - Wilhelm-Geyer-Weg"

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 21.12.2006 (BGBl. I 3316)  
m.W.vom 01.01.2007

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)  
zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

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.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ergänzende Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe

Abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

##### 1.1.3.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 1.2.1.

**0,85**

maximal zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das gesamte Plangebiet

##### 1.2.1.1.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO durch die Unterbauung mit der Tiefgarage und Kellerräumen sowie ebenerdige Stellplätze bis zu einem Wert von max. 0,9 zulässig.

##### 1.2.2.

**z.B. IV**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### 1.2.3.

**OK z.B. 509,00 m**

absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze

##### 1.2.3.1.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 510,50 m ü. NN zulässig.

#### 1.3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

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

##### 1.3.1.

**a**

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

##### 1.3.2.

Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Grenzbebauung im Erdgeschoss zum Grundstück Fl.-Nr. 1520/2 zulässig.

#### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

##### 1.4.1.



Baugrenze



Baugrenze, Überbauung ab 1. OG

##### 1.4.2.

Bauliche Anlagen für Zugänge zur Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

**1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage

1.5.1.1. Innerhalb der Fläche für die Tiefgarage sind untergeordnete Kellerräume zulässig.

1.5.1.2. Auf der Fläche für die Tiefgarage sind ebenerdige Stellplätze zulässig.

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1.  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste zu pflanzen.

1.7.1.1. Artenliste

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior Westho's Glorie	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

1.7.2. Das Flachdach des Staffelgeschosses ist extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 8 cm betragen.

1.7.3. Begrünung der Decke der Tiefgaragenzufahrt und des Technikraumes:  
Die Decke der 1 - geschossigen Grenzbebauung über der Tiefgaragenzufahrt und dem Technikraum ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.

**1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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.

**1.9. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. Dachgestaltung**

#### 2.1.1. Dachform

**FD** = Flachdach

Es sind nur Flachdächer zulässig.

### **2.2. Werbeanlagen**

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

#### 2.2.2. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten.

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

### **2.3. Freiflächen**

#### 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Zugänge und Zufahrten.

### **2.4. Müllbehälter**

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

### **2.5. Abstandsflächen**

#### 2.5.1. Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 Abs. 7 LBO - BW vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen (0,4 der Wandhöhe) reduziert werden.

## **3. HINWEISE**

### 3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

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