

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neue Straße 44", Stadtteil Mitte

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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 - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung 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. **MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss, zwingend ab dem 4. Obergeschoss

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i. der Gewerbeverordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

1.1.1.3. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **TH= 489,80** Traufhöhe des Gebäudes über NN als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **OK= 479,0** Oberkante des Gebäudes über NN 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, abweichend von der geschlossenen Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der geschlossenen Bauweise ist zum Flurstück Nr. 49/9 ein Grenzabstand von 2,50 m ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.  Überbauung ab 1. Obergeschoss

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

1.5.1.  Hauptfistrichtung

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

1.6.1.  öffentlicher Gehweg

1.6.2.  Ein- und Ausfahrtbereich zu den Stellplätzen

1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Gebäudehöhen und Dachformen

1.7.3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Im Kerngebiet sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 51°-53° sowie Flachdächer (FD) gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

2.1.2. Flachdächer mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

2.1.3. Dachgauben, Loggien und sonstige Dachaufbauten sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

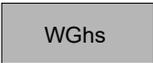
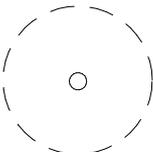
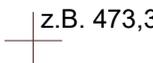
2.2. Werbeanlagen

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses (1.OG) zulässig. Die konkrete Anzahl und Ausführung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.
- 2.2.3. 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 das Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  Bestandsbaum - zu entfernen
- 3.4.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

3.5. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten Teilflächen durch den gegenwärtigen Baubestand nicht tiefgründig modern gestört sein, muss mit folgenden Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens gerechnet werden:

- der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.
- der anschließende Bodenabtrag südlich der gegenwärtigen Bebauung hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale durch die Maßnahme betroffen sind.
- sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch die Vorhabenträgerin zu tragen sind.
- mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

3.6. Gebäudegestaltung

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

3.7. Kampfmittelbeseitigung / Altlasten

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.

3.8. Lärmschutz

Im Rahmen des Bauantrags ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte im Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu erbringen.