

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Walfischgasse 20", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 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 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 Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:


- Wohnungen im Erdgeschoss,
- 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 ist,
- Tankstellen.

##### 1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 z.B. V Zahl der Vollgeschosse

- 1.2.3 z.B. TH=491,50 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 z.B. FH=499,80 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5 z.B. OK=490,30 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5.1 Die festgesetzte Oberkante OK=490,30 m über NN (Höhen im neuen System) kann für Absturzsicherungen (Geländer) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.
- 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
- 1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1  Firstrichtung
- 1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1  Ein- und Ausfahrtbereich Garagenanlage
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1  Öffentlicher Gehweg
- 1.7.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen und Dachformen
- 1.8.3 z.B. 478,05  Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.8.4 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektiven) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.9.1 ————— Bestandsgebäude

## 1.10 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

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

### 2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 SD 58° Satteldach mit einer Dachneigung bis 58 Grad

2.1.1.1 Dachaufbauten und Dachfenster sind entsprechend den Darstellungen (Dimensionierung, Höhe, Position, etc.) des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

2.1.2 FD Flachdach

### 2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

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

2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.5 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 im Gebäude zu integrieren.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

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

#### 3.2 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### 3.3 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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:

A. Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Maßnahmen entschieden wird.

B. Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.

C. Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisungen 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.

D. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

E. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

#### 3.4 GEBÄUDEGESTALTUNG

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