

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stern-gasse - Irrgänge", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
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)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358, ber. S. 416)
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. 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.  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 sowie
- 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 Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

1.1.2.  Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1.2.2. Nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 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 sind,

1.1.3. 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. **z.B. 1,0** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des Mischgebietes (MI 1) darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **OK= 488,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B. FH= 502,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut 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. **g** geschlossene Bauweise

## 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenzen EG

1.4.2.  Baugrenzen ab dem 1. OG

1.4.3. Balkone oder Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen 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

1.5.3. In die Tiefgarage (TG) sind Fernwärmeleitungen der FUG ausgehend von der Sterngasse zu integrieren.

## 1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1.  Hauptfirstrichtung

## 1.7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.2.  Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage

## 1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation sowie an die konkrete Ausführungsplanung der Tiefgarage verschoben werden.

## 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.2. ✕✕✕✕ Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.9.3.  478,63 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

**1.10. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
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 (Substratstärke mind. 8 cm).

2.1.2. **SD z.B. 50°** Satteldach mit einer Dachneigung von 50°

2.1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend den Entwurfsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Detaillierte Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

**2.2. Freiflächengestaltung**

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

**2.3. Werbeanlagen**

2.3.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 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 mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

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

**2.4. Müllbehälter**

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

## **2.5. Abstandsflächen**

- 2.5.1. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können im Bereich des Mischgebietes (MI) entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

## **3. HINWEISE**

### **3.1. Gebäudegestaltung**

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

### **3.2. Lage im Sanierungsgebiet**

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

### **3.3. Hinweis zur Denkmalpflege**

Im Untergrund können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:

- In den überplanten Bereichen muss vor Baubeginn eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.
- Der hierfür notwendige Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und bis auf befundführende Schichten abgetragen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.