

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Kässbohrerstraße 18 + 20“

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
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. MI Mischgebiet 1 und 2 (§ 6 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

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

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. 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

1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **1,9** max. zulässige Geschoßflächenzahl

Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:

- Durch Erschließungswege auf dem Baugrundstück darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten), darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.

1.2.3. z.B. **OK = 495,1** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System)

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1.  Baugrenze

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)


1.5.1.  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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

1.6.1.  Ein- bzw. Ausfahrt

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.7.1.  An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

- 1.7.2 Artenliste - Bäume
- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" | - Stadtesche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia pallida | - Kaiserlinde |
| Tilia patyphyllos | - Sommerlinde |

1.7.3 Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 18 hochstämmige Laubbäume der Artenliste - Bäume zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

1.7.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.


1.7.5 Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 8 cm betragen.


1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

1.8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2  ^{480.15} Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. FD Flachdach

2.1.2 Technische Aufbauten für Liftüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen, zusammen zu fassen und einzuhausen. Darüber hinaus sind Solaranlagen auf der gesamten Dachfläche möglich, sofern sie flach geneigt werden und sich hinter der Attika des Flachdachs verbergen.

2.1.3 Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensive Flächen auszubilden. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

2.2. WERBEANLAGEN

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.

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


2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

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

3. HINWEISE

3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1.1.  zu entfernendes Gebäude

3.2. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

3.2.1. Der angestrebte Beginn der Erarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist einzuräumen.

3.2.2. Sollte im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

3.3.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.