

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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. 3789)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) mit Inkraft-tretung am 01.08.2019
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 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  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

- Geschäftsgebäude, Büro und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 5. Obergeschoss

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO).

1.1.5 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 **1,0** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 **VIII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3  $OK_{max.} = 498,1$  Maximale Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) Maßgeblich für die Bestimmung der max. OK der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).

### 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

1.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.


**1.5 VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


- 1.5.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fussgängerbereich


**1.6 SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Terrassen sind hiervon ausgenommen. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

**1.7 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.7.2  473,13 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

- 1.7.3  Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Oberkanten baulicher Anlagen sowie Höchstmaß der Vollgeschosse

**1.8 NUTZUNGSSCHABLONE**

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

**2.1. DACHGESTALTUNG**

- 2.1.1 **FD** Flachdach

**2.2. WERBEANLAGEN**

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

- 2.2.1.1 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,6 m auszuführen.

- 2.2.1.2 Die konkrete Lage und Ausführung der Werbeanlage für ein Hotel wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

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

- 2.2.3 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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 3.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Durch den Neubau ist eine zusätzliche Überbauung des Grundstückes bis zur östlichen Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 277/2 zu Flst.-Nr. 276 von ca. 45 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend dem Schlumberger Plan von 1808 mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich archäologisch wertvolle Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können.
- Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Plangebietes können mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen, bei denen es sich um bedeutsame Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt, die durch eine Überplanung in ihrem Bestand gefährdet sind.
- Einer zulässigen Überplanung wird aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wurde.
- Folgende Nebenbestimmungen werden bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals festgesetzt:
- A. Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den geplanten Bauablauf in Kenntnis zu setzen.
- B. Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Restflächen, wie Bereiche ohne bestehende Unterkellerung, hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind.

### **4. HINWEISE**

#### **4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 4.1.1 Zur Förderung der Nutzungsmischung sind auf 20 % der BGF gemäß den Gemeinderatsbeschlüssen zur Wohnungsbaudebatte als Wohnungen herzustellen. Bei der Errichtung eines Hotels wird aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur davon abgesehen.

#### **4.2 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

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

#### **4.3 DENKMALPFLEGE**

- 4.3.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

#### **4.4 KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

- 4.4.1 Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

#### **4.5 GEBÄUDEGESTALTUNG**

- 4.5.1  Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes