

---

**Textliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften**

---

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Tropenlinik“



Die nachfolgend genannten, innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt:

- Bebauungsplan Nr. 123, In Kraft getreten am 30.01.1959
- Bebauungsplan Nr. 196, In Kraft getreten am 07.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 207, In Kraft getreten am 10.08.1963
- Bebauungsplan Nr. 267, In Kraft getreten am 22.11.1966
- Bebauungsplan Nr. 374, In Kraft getreten am 29.06.1981

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinikgebiet mit Einrichtungen für soziale Zwecke“ ausgewiesen.
- (2) Im Sondergebiet SO1 sind folgende Nutzungen zulässig
  - Klinikgebäude mit den zugehörigen Betriebs-, Versorgungs-, Verwaltungsgebäuden,
  - Einrichtungen für geriatrische Zwecke, Alten- und Pflegewohnen.Im Sondergebiet SO2 sind folgende Nutzungen zulässig
  - Kinderbetreuungseinrichtungen,
  - Einrichtungen für geriatrische Zwecke, Alten- und Pflegewohnen.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. in m über NN) bzw. die maximal zulässige First- und Traufhöhe (FH max, TH max jeweils in m über NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.  
Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach die Oberkante der Attika.  
Für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenwand, für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der oberste Dachabschluss.

## ENTWURF

- (2) Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe im SO1 und SO2 darf bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit Flachdach mit untergeordneten, betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte) überschritten werden sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.  
Darüber hinaus darf im SO2 die maximal zulässige Gebäudehöhe des Garagengeschosses durch transparente Absturzsicherungen um bis zu 1 m sowie durch Kinderspielgeräte um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt.
- (2) Ein Vortreten von unwesentlichen Gebäudeteilen (Fluchtstege und -treppen, Aufzüge, Lichtschächte, Zu- und Abluftkanäle) über die Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig.
- (3) Terrassen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen im direkten Anschluss an die Hauptbaukörper sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Offene Stellplätze sind im SO1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) sind nicht zulässig.
- (2) Im SO2 ist das unterste, teilweise unterirdische Geschoss als Garagengeschoss auszubilden (s. Schnittskizze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). In diesem Geschoss sind nur Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Offene Stellplätze sind nicht zulässig.

### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)**

- (1) Die Dachflächen der Gebäude mit flachgeneigten Dächern ( $DN \leq 5^\circ$ ) sind entsprechend dem Planeintrag dauerhaft extensiv mit einer naturnahen Trockenrasenvegetation und einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die dichten Strauchbestände zu entbuschen, Trockenmauern freizulegen und wiederherzustellen sowie der Obstbaumbestand mit Pflegerückständen zu revitalisieren. Große Bäume entlang der südlichen Grenze der Maßnahmenfläche sind zu entfernen.
- (3) Im Obstbaumbestand der M1-Fläche sind vor Baubeginn 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter als CEF-Maßnahme anzubringen.
- (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M2 gekennzeichneten Flächen und auf nicht benötigten Wegeflächen ist der Rückbau versiegelter Flächen und die Entwicklung einer Vegetationsfläche magerer Standorte unter Verwendung des anstehenden mageren Bodens vorzunehmen.

- (5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Beleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) auszuführen. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass keine horizontale Abstrahlung erfolgt. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter  $60^\circ\text{C}$  verwenden. Die insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtungen und Werbeleuchten einzusetzen.
- (6) Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen einzusetzen.

## **6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Nach Fertigstellung der geplanten Gebäude sowie der Verkehrs- und Wegeflächen sind innerhalb der Sondergebietsflächen mindestens 22 großkronige Laubbäume mit einem Abstand von min. 1,25 m zu Verkehrsflächen entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) mit einem Stammumfang von min. 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

## **7. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gleichwertig zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in den mit M3 bezeichneten Flächen die vorhandenen Baumgruppen (B) bzw. die vorhandenen Feldgehölze (F) dauerhaft zu erhalten.  
Bei Abgang sind Bäume/Baumgruppen durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gleichwertig zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.

# **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

## **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm und einer Dachneigung von  $0-5^\circ$  auszubilden.
- (3) Geneigte Dächer (Dachneigung  $> 5^\circ$ ):
  - Die Eindeckung hat in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zu erfolgen.
  - Dachgaupen sind nur in Form von Einzelgaupen zulässig.
  - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 2. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Sie müssen bei Flachdachgebäuden mindestens 1,50 m von den Außenwänden, bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung > 5°) mindestens 0,75 m von Traufe und Ortgang eingerückt werden. Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigtem Dach sind parallel zum Dachfirst unmittelbar auf der Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

## 3. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

## 4. Satelliten-Empfangsanlagen

- (1) An Gebäudefassaden sind Satelliten-Empfangsanlagen unzulässig.
- (2) Pro Gebäude kann im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

## III. HINWEISE

### Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

### Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Oberboden der zu überbauenden Flächen soll fachgerecht abgetragen, zwischengelagert und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück wieder aufgetragen werden. Böden der tieferen Schichten können z. T. für unqualifizierte Auffüllungen wiederverwendet werden.

### Bauzeitenbeschränkung

Aus naturschutzrechtlichen Gründen (Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

### Pflanzerhaltung

Während der Bauzeit sind erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände entsprechend DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) zu schützen.

### Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

### Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

#### Pflanzliste 1 - Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

## ENTWURF

Fagus sylvatica  
Prunus avium  
Quercus robur  
Tilia cordata

- Rot-Buche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Winterlinde

Tübingen, den 12.06.2014