

---

**Textliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften**

---

Zum Bebauungsplan  
„Rosentalstraße“



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Sondergebiet (SO 1): Biotechnologie/Medizintechnik und eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 11 BauNVO)

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet (SO 1) ausgewiesen. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören grundsätzlich auch Betriebe, die nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig sind, sofern im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese keine unzumutbaren Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche, Schadstoffe) auf die Umgebung verursachen.

Zulässig sind:

- Forschungs- und Produktionsbetriebe insbesondere der Branchen Biotechnologie und Medizintechnik
- Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der genannten unzulässigen Betriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie bezogen auf die gesamte ~~Gewerbefläche~~ **Baufläche** auf dem Grundstück untergeordnet sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Eingeschränkt zulässig sind Stellplätze und Garagen. Sie sind nur zulässig, soweit sie nach § 37 LBO oder einer Stellplatzsatzung für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Sie dürfen nur im Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden.

## ENTWURF

- (2) Sondergebiet (SO 2): großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 11 BauNVO)

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet (SO 2) ausgewiesen. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu gehören auch solche Betriebe, die durch geeignete Schutzmaßnahmen die Immissionswerte einhalten.

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den unter Ziffer 1 (3) bezeichneten nicht zentrenrelevanten Sortimenten und den beschriebenen Einschränkungen zu den Randsortimenten.
- Sämtliche Betriebe und Anlagen, die unter Ziffer 1 (1) für das SO 1 als zulässig genannt sind mit Ausnahme der Forschungs- und Produktionsbetriebe. **Mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe (Zulässigkeit von Einzelhandel siehe 1. Spiegelstrich)** gelten dieselben Ausnahmen und Ausschlüsse **wie für das SO 1 in Ziffer 1 (1)**.

Eingeschränkt zulässig sind Stellplätze und Garagen. Sie sind nur zulässig, soweit sie nach § 37 LBO oder einer Stellplatzsatzung für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Sie dürfen nur im Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden. Stellplätze sind nicht zulässig bevor entlang der festgesetzten Baulinie Hochbauten errichtet sind, die eine Sichtverbindung von der B 28 zu den Stellplätzen oder Garagen ausschließen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

- (3) Zulässige Sortimente aus der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Zentren- und Märktekonzept, Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“, Stadt Tübingen, 1999:

Möbel/Einrichtungen  
Büromöbel  
Bodenbeläge/Tapeten

Das Angebot von zentrenrelevanten Waren des Rand- und Ergänzungssortiments ist unzulässig. Ausnahmsweise kann es zugelassen werden, wenn die raumordnerischen Ziele nicht verletzt werden.

## **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 die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundflächenzahl ~~gem. § 19 Abs. 1 BauNVO~~ durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- (3) Im Sondergebiet SO 2 darf die zulässige Grundflächenzahl ~~gem. § 19 Abs. 1 BauNVO~~ durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- (4) Die Gebäudehöhe wird bestimmt als der Abstand zwischen dem Gelände und dem Schnittpunkt von Wandfläche und Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Brüstung oder Attika des obersten Geschosses.

## ENTWURF

- (5) Die Gebäudehöhen dürfen durch regenerative Sonnenenergieanlagen nur überschritten werden, wenn ausgeschlossen ist, dass Nachbargebäude dadurch verschattet werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen ~~und Baulinien~~ dürfen ausnahmsweise zur Errichtung von Nebenanlagen überschritten werden, wenn dies betrieblich erforderlich ist.

### **5. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche, offene Stellplätze zusätzlich auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Für die Verkehrserschließung von der Rosentalstraße ist der gekennzeichnete Ein-/ Ausfahrtsbereich einzuhalten.

### **6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Fläche zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche wird als Bauverbotsfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotsfläche sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

### **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

### **8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Die private Grünfläche dient als Kaltluftabflussbahn, der Errichtung eines Hochwasserdamms, der Begrünung des Weilersbachs sowie der Anlage von Retentionsmulden zur Einleitung des Niederschlagswassers.
- (2) Außerhalb des Gewässerrandstreifens sind untergeordnete Nutzungen als befestigte Aufenthalts- oder Ausstellungsflächen, wenn sie in der Summe maximal 15% der privaten Grünfläche, bezogen auf das Grundstück, einnehmen und pro befestigter Fläche 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten ausnahmsweise zulässig. Die Ausführung der befestigten Flächen ist den Textlichen Festsetzungen Ziffer 8 zu entnehmen. Ausnahmsweise zulässig sind zudem die notwendigen Feuerwehraufstellflächen. Die klimatischen und Hochwasserschutz-Funktionen dürfen durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerpflege ist zu gewährleisten, ggf. über die private Fläche.

**9. 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) Auf der mit FNL bezeichneten Fläche ist das naturnah angelegte Gewässerbett zu pflegen. Der Hochwasserdamm und die Fläche zwischen Hochwasserdamm und Bauflächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Auf der Fläche zwischen Bachbett und Bauflächen sind Querriegel bildende geschlossene Gehölzstreifen unzulässig.
- (2) Das anfallende Niederschlagswasser ist über naturnah gestaltete Retentionsmulden gedrosselt in den Weilersbach einzuleiten. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen dafür zu sorgen, dass bei Hochwasserereignissen der Rückstau auf die Bauflächen verhindert wird. Die Retentionsmulden sind auch auf der mit FNL bezeichneten Fläche zulässig.
- (3) In die Wiesenfläche integrierte Aufenthalts- und Ausstellungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (4) Offene, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (5) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (6) Nach Westen zur Grünfläche hin sind insektenfreundliche, monochromatische Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit gekofferten Beleuchtungskörpern zu verwenden.

**10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Tübingen zu belasten.

**11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)), V (71-75 dB(A)) und VI (76-80 dB(A)) festgesetzt. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind schutzwürdige Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (2) Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

**12. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Einzelbäume  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot bezeichneten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste

## ENTWURF

mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte bis zu 5 m zulässig.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

### (2) Begrünung von Stellplatzanlagen

Je 6 ebenerdig angelegten offenen Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum gem. Ziffer 10 (1) zu pflanzen. Die entlang der Rosentalstraße festgesetzten Bäume können bei der Berechnung einbezogen werden.

Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

### (3) Extensive Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können z. B. für Dachaufbauten oder Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11. November 2014 (GBl. S. 501)) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachneigung. Ausnahmen können zugelassen werden für Vordächer und Dächer von Vorbauten, wenn sie untergeordnet sind.
- (2) Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Dächern mit einer Dachneigung von 0-5° auszubilden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen Hinderungsgründe bestehen.

# ENTWURF

## 2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.
- (2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.

## 3. Regenerative Sonnenenergieanlagen

Regenerative Sonnenenergieanlagen sind am Gebäude generell zulässig.

## 4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Gebäude und als freistehende Stele zulässig. Freistehende Automaten, Fesselballone und ähnliches sowie Fahnenwerbung sind unzulässig. **Werbeanlagen sind auf der Bauverbotsfläche zwischen Baulinie und Straßenfläche unzulässig.**
- (2) Es sind folgende Werbeanlagen am Gebäude pro Gebäudeseite zulässig:
  - im Sondergebiet SO 1 und SO 2 entlang der öffentlichen Straßenfläche ist je eine Flachwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Länge von maximal 7,50 m und einer maximalen Tiefe von 0,40 m. Im SO 1 darf diese Werbeanlage nicht oberhalb der Höhenkote von 351,80 angebracht werden.
  - im SO 1 ist zum nördlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg eine Flachwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, einer maximalen Länge von 4,50 m und einer maximalen Tiefe von 0,40 m zulässig. Die Werbeanlage ist nur unterhalb der Höhenkote von 351,80 zulässig.
  - im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) ist zur privaten Grünfläche hin je eine Flachwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, einer maximalen Breite von 4,50 m und einer maximalen Tiefe von 0,40 m zulässig.
  - Die beschriebenen Flachwerbeanlagen können auch als Schriftzug aus Einzelbuchstaben erstellt werden.
- (3) Pro Gebäude ist eine freistehende Werbeanlage (Stele) bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m, einer Breite von maximal 1,20 m und einer Tiefe von maximal 0,30 m zulässig.
- (4) Das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist nicht zulässig.
- (5) Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Laserwerbung sind ausgeschlossen.
- (6) Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.
- (7) Für Werbeanlagen zur privaten Grünfläche hin dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel für Werbeleuchten eingesetzt werden.

## 5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2,00 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind nicht zulässig.

## **HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Unwirksamkeit von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“, rechtsverbindlich seit 25.08.2007, wird durch diesen Bebauungsplan teilweise überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ für unanwendbar erklärt.

### **2. Tübinger Höhen**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN minus 115 mm.

### **3. Denkmalschutz**

Vom Bereich Sindelfinger Straße, Fundstelle Geb. Sindelfinger Str. 70, sind 1952 römische Siedlungsreste bekannt geworden, die auf eine Ansiedlung bisher nicht näher eingrenzbarer Ausdehnung hinweisen. Ein Ausgreifen der römischen Reste auf das Planungsareal „Rosentalstraße“ kann nicht ausgeschlossen werden. Erforderlich wird eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch das Landesamt für Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Sie muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Hinweis auf Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, 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 hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **4. Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit, des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **5. Bodenverunreinigungen**

Die Grundstücke wurden früher gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Der Oberboden kann stellenweise verunreinigt sein. Bodenaushub, der auf dem Gelände anfällt, ist möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar. Werden bei Eingriffen in den Untergrund geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, ist der Aushub gutachterlich zu überwachen. Gegebenenfalls ist die ordnungsgemäße Entsorgung zu dokumentieren.

## **6. Hochwasser**

Das Plangebiet lag im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100). Durch entsprechend hergestellte Hochwasserschutzmaßnahmen handelt es sich nicht mehr um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 65 Abs. 1 WG. Bei extremen Hochwasserereignissen ist jedoch mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen, ein zusätzlicher Objektschutz wird empfohlen.

Auf den Hochwasserrisikomanagementplan, insbesondere dessen Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen“, R2 „Kommunale Krisenmanagementplanung“ und R20 „Information und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“ wird hingewiesen.

## **7. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)**

Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise (November 1989, Berichtigung August 1992). Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

Tübingen, den 24.03.2016/06.06.2016