

---

Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“

## ENTWURF

Der Bebauungsplan 238 „Schnarrenbergstraße“, in Kraft getreten am 26.03.1965 und der Bebauungsplan 291 „Öhlerauffahrt“ Teil I, in Kraft getreten am 02.11.1968 werden durch den Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ überlagert und sind danach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr anzuwenden.

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB werden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung angewendet.

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

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen.

(2) Im SO „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ sind Wohngebäude, Wohnungen und Wohnheime für Personal und Auszubildende des Tübinger Universitätsklinikums einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig.

In den Wohngebäuden und Wohnheimen sind in untergeordnetem Umfang auch den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende

- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und sportliche Zwecke
- sonstige Dienstleistungsbetriebe

zulässig.

(3) In der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Anlagen für die Öffentliche Verwaltung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

#### 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 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

(3) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Oberkante der Attika.

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten

## ENTWURF

(wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,50 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Abweichend hiervon ist ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Kaminrohre an Gebäude-Außenfassaden auch ohne Rückversetzung zulässig.

- (5) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf im SO durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 %, in der Fläche für den Gemeinbedarf um bis zu 75 % überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird im SO eine offene und in der Fläche für den Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt.

a1: offen, jedoch mit Baukörperlängen bis max. 75 m

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird im SO „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Garagen und für unterirdische Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.
- (3) Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Baufensters A und der westlichen Baugrenze des Baufensters F mit jeweils max. 2 parallel nebeneinander geführten Kaminrohren ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Überdachungen und Gebäuden sind im SO „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen in Form von Überdachungen und Gebäuden nicht zulässig.

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

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Garagen ist nur die Errichtung von erdüberdeckten Garagengeschoßen mit Abstellräumen, Technikräumen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrtsbereiche sind maßgebend.
- (2) Die maximale Höhe der Geländeoberfläche über den Garagengeschoßen und der jeweiligen Oberkante der Garagenaußenwand zum Breiten Weg wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch offen gestaltete Geländer als Absturzsicherung ist zulässig.

## ENTWURF

- (3) Offene, nicht überdachte Stellplätze sind im SO nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### **7. Niederschlagswasserversickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist auf Grund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist deshalb über die Dachbegrünung zurückzuhalten und anschließend gedrosselt über Regenwasserkanäle in den verdohnten Käsenbach einzuleiten.

### **8. 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) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit 7A bezeichneten Fläche ist entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan
- der bestehende Hochwald außerhalb der 30m-Waldabstandszone durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten,
  - innerhalb der 30m-Waldabstandszone der bestehende Wald zu einem Niederwald mit Umtriebsintervallen von 15 Jahren zu entwickeln,
  - vor dem Niederwald artenreiches Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Im Bereich der Leitungsrechte ist nur eine Gebüsch- bzw. Strauchentwicklung zulässig.

- (2) Der vorhandene Quellaustritt ist zu erhalten und zu sichern. Das austretende Quellwasser ist innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit 8VA gekennzeichneten Fläche in einem naturnahen Quellgerinne in Richtung Südosten abzuführen. Anschließend ist das Wasser in einer offenen Rinne innerhalb des Leitungsrechts LR2 bis zum Breiten Weg abzuführen und in den vorhandenen Regenwasserkanal im Breiten Weg einzuleiten.
- (3) Die Flachdächer der Wohngebäude sind mit Ausnahme der von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegten Flächen zu jeweils min. 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm.
- (4) Die Dachflächen von Garagengeschossen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von im Mittel 0,60 m zu begrünen, an Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 0,80 m vorzusehen. Es ist das auf den Flächen zuvor abgeschobene Bodenmaterial zu verwenden. Von diesen Regelungen ausgenommen sind die befestigten Flächen von Terrassen, Wegen, Plätzen und sonstigen oberirdischen Nebenanlagen.
- (5) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Dächer mit sichtbarer Bitumen- und Folieneindeckung unzulässig.
- (6) Südexponierte Fassaden der Hauptgebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf sind zu begrünen. Alle Fassadenflächen sind zum Schutz vor Wärmebelastung mit hellen Oberflächen zu gestalten.

## ENTWURF

- (7) 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 wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden.
- (8) Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen.  
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.
- (9) Stellplätze, Terrassen, Wege, befestigte Platzflächen etc. sind mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen wie beispielsweise wassergebundenen Decken, Schotterterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasenpflaster herzustellen. Großflächige unbeschattete Platzbefestigungen sind zu vermeiden.
- (10) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen):  
Bis zum auf die Baufeldfreimachung folgenden Frühjahr sind am Rand des verbleibenden Waldbestandes, innerhalb der Fläche 7A, 12 Quartierhilfen für Fledermäuse an Bestandsbäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- (11) Die Beleuchtung der inneren Erschließung und der Freiflächen des Gebiets ist mit „Full-Cut-Off-Leuchten“ mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Wege- und Platzflächen) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, die Lichtpunkthöhe maximal 4 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

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

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Universitätsstadt Tübingen festgesetzt. Sie dienen der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere von Anlagen der Abwasserentsorgung sowie von Brunnenleitungen.
- (2) Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind von Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein. Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V nach DIN 4109 (2018-01) festgesetzt.

## ENTWURF

- (2) Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  erfüllen, welches nach DIN 4109 zu ermitteln ist. Fassaden außerhalb der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Abschnitte sollen ebenfalls die Anforderungen von Lärmpegelbereich III erfüllen.  
Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (3) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III, IV oder V gekennzeichnet sind.
- (4) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder dies durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

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

- (1) Pflanzgebot 1 – Einzelbäume auf Tiefgaragen:  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot PFG1 gekennzeichneten Standorten ist je ein stadtklimafester Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.
- (2) Pflanzgebot 2 – Einzelbäume im Straßenraum:  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot PFG2 gekennzeichneten Standorten entlang des Breiten Wegs sind stadtklimafeste Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.
- (3) Pflanzgebot 3 – Einzelbäume zur Durchgrünung des Quartiers:  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot PFG3 gekennzeichneten Standorten ist je ein stadtklimafester Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
  
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 3 stadtklimafeste Laubbäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
  
Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.
- (4) Pflanzgebot 4 – Einzelbäume auf sonstigen Grünflächen:  
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot PFG4 gekennzeichneten Standorten sind gebietsheimische Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung oder Kulturarten des Streuobstes als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.

## ENTWURF

- (5) Für die Pflanzgebote PFG 1-4 gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Teil III Hinweise). Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- (6) Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5 m sind aus funktionalen Gründen zulässig.

### **13. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) **Flächiger Gehölzbestand (Feldhecke):**  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt gekennzeichnete Feldhecke ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze standortgerecht zu ersetzen. Ein abschnittsweises auf Stock setzen der Feldhecke in drei Abschnitten mit zeitlichem Abstand von mindestens 5 Jahren ist zulässig. Im Bereich der Leitungsrechte ist ein Eingriff in den Feldheckenbestand sowie eine anschließende Gebüschentwicklung zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.
- (2) **Einzelbäume:**  
Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen hochstämmigen, standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Eine Standortabweichung bis zu maximal 5 m ist zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich des zu erhaltenden Baumes sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) sowie geändert durch Artikel 30 der 9. Anpassungsverordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) 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) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

### 2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind ebenso wie metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig.
- (3) Technische Einrichtungen (z.B. Kaminrohre) sind an nach Osten und Süden orientierten Gebäude-Außenfassaden nicht zulässig.

### 3. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Überdachungen sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- (2) Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m ist einzuhalten.
- (3) Die Fassaden von Nebenanlagen und Versorgungsanlagen in Form von Gebäuden sind mit einer Holzverschalung auszuführen.

### 4. Gestaltung der nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Terrassen, Platzflächen und PKW-Stellplätzen gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 5. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

## ENTWURF

- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum des Breiten Wegs aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

### 6. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Im Plangebiet ist pro Betrieb nur 1 Flachwerbeanlage parallel zur Fassade mit einer Tiefe von max. 15 cm und max. 1,2 m Ansichtsfläche im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind.  
Darüber hinaus sind im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m<sup>2</sup> und einer Gesamtansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechselbildwerbeanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 7. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf dem Dach und in die Fassade integriert zulässig.

### 8. Einfriedungen

Einfriedungen (hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen) privater Grundstücke zum öffentlichen Raum sind nicht zulässig.

### 9. Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO) Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird innerhalb des Sondergebiets (SO) „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO eingeschränkt.  
Es dürfen im SO insgesamt maximal 79 Stellplätze (als offene Stellplätze und in Garagen) hergestellt werden, dabei sind je Wohnheim minimal 4 Stellplätze und je Wohnung minimal 0,25 Stellplätze herzustellen.

**III. HINWEISE**

**1. Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgebieten**

Pflanzliste 1 (PFG 1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 2 (PFG2)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Pflanzliste 3 (PFG3)

Alnus x spaethii	Spaeths Erle
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Ginkgo
Ostria virginia	Virginische Hopfenbuche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Pflanzliste 4 (PFG4)

Juglans regia	Walnuss (auch in Sorten)
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	ausschließlich Mostbirnen in Sorten
Pyrus pyreaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

**2. Artenschutz**

Rodungsarbeiten/Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und auf den Zeitraum 01. November bis 28. Februar zu beschränken. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte genutzt werden und die Zustimmung der beim Landratsamt Tübingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

**3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB werden vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB über planexterne Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

**4. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bestimmungen zum Regelbaumquartier:

Bei Baumpflanzungen nach dem Pflanzgebot PFG1 in Belagsflächen sind Pflanzgruben mit einem Volumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie einzuplanen. Die Durchwurzelungstiefe muss mindestens 0,5 m betragen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Bei Baumpflanzungen nach den Pflanzgeboten PFG2 und PFG3 in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird.

Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

**5. Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB).

**6. Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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.

**7. 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 DSchG Baden-Württemberg). Auf § 27 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

**8. Tübinger Höhen / Höhenangaben**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm. Die Umstellung der Höhenangaben von Tübinger Höhen zu NHN wird Anfang des Jahres 2019 erfolgen.

**9. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 55 (EnEV 2016) realisiert werden.

**10. Altlasten**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

**11. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)**

Grundlagen sind

- die DIN 4109-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Mindestanforderungen, 2018-01

## ENTWURF

- die DIN 4109-02: Schallschutz im Hochbau - Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 2018-01

Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

### **12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Bei einer Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, auf § 213 BauGB wird hingewiesen.

Tübingen, den 18.02.2019