

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## ENTWURF

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ werden folgende Bebauungspläne/Ortsbaupläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ (mit Ausnahme des Bereichs GE 2) für unanwendbar erklärt:

- Nr. 354, „Bismarckstraße, Abschnitt Friedrichstraße-Brückenstraße“, rechtskräftig seit 09.03.1979
- Nr. 240, „Bismarck-Düsseldorfer-Schaffhausen-Brückenstraße“, rechtskräftig seit 25.05.1965 mit Änderung vom 09.01.1979
- Nr. 148, „Ortsbauplanänderung Bismarck-Schaffhausenstraße“, rechtskräftig seit 04.04.1960
- Nr. 98, „Ortsbauplan Bismarck-Schaffhausenstraße“, rechtskräftig seit 24.05.1957
- Nr. 36, „Stadtbauplan östlich der Karlsstraße“, genehmigt am 23.10.1911

**Für das GE 2 gelten nur die Regelungen zum GE unter I Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 7. Im Übrigen gelten die Regelungen in den Plänen Nr. 98, 240!**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI 1 – MI 4) und als Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) ausgewiesen.
- (2) Im MI 1 bis MI 4 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI 1 im Erdgeschoss der Baufelder 1 und 2 und im 1. Obergeschoss des Baufelds 2 nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Einzelhandel, Handwerksbetriebe) sowie Anlagen für soziale Zwecke.  
Im MI 2 sind in folgenden Geschossen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Einzelhandel, Handwerksbetriebe) sowie Anlagen für soziale Zwecke:
  - Baufeld 2: Erdgeschoss
  - Baufelder 1, 3, 4, 6: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
  - Baufeld 5: Erdgeschoss, 1. -5. ObergeschossDie innerhalb eines Baufelds gewerblich zu nutzenden Geschosse können mit Geschossen für sonstige Nutzungen getauscht werden, mit Ausnahme des Erdgeschosses, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass sich die Anzahl der gewerblich genutzten Flächen damit nicht verringert.
- (4) Im GE 1 und GE 2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, sofern der Einzelhandelsbetrieb nicht mit einer Verkaufstätigkeit eines im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebs im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht und eine Verkaufsfläche

von höchstens 30% der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnimmt; Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerplätze sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

## **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 max. zulässige Gebäudehöhe, die maximale Anzahl an Vollgeschossen sowie die Grundflächenzahl bestimmt. Im MI 4 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die max. zulässige Traufhöhe bestimmt. Im MI 1,2 und 3 wird zusätzlich die max. zulässige Geschossflächenzahl angegeben. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) An den Baulinien ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Geschossigkeit (Anzahl an Vollgeschossen) zwingend einzuhalten.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. 1 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- (4) Grenzen im MI 1 innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen Absturzsicherungen die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils überschreiten.
- (5) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Attika. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe bei Satteldächern ist die Firsthöhe. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.
- (6) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe ist maßgebend. Die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH darf um 0,20 m über- bzw. unterschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche des MI 4 und GE 1, die innerhalb der HQ 100 Überflutungslinie liegen; hier darf die EFH grundsätzlich nur um 0,20 m überschritten werden und nur ausnahmsweise um 0,20 m unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.
- (7) Im MI 1 und MI 3 wird die GFZ auf 1,6 festgesetzt. Im MI 2 wird die GFZ auf 2,0 festgesetzt.
- (8) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) kann die GRZ im MI 1 bis MI 4 max. 0,8 und im GE 1 max. 0,9 betragen.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

- (2) Der Baukörper an der Ecke Bismarckstraße/Brückenstraße (Baufeld 1) darf nach Westen ab dem 1. Obergeschoss um 2,50 m auf die öffentliche Fläche der Brückenstraße auskragen. Die lichte Höhe unter der Auskragung darf dabei 3 m nicht unterschreiten.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1, MI 2 und MI 3 sowie im GE 1 ist die Errichtung von Tiefgaragen mit Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräume zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE 1 ist zusätzlich die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen zulässig.

#### **4. Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

- (1) Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig, sofern in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Abweichend von (1) sind im MI 4, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen zusätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Bismarckstraße zulässig, sofern mindestens 50% der Grundstückslänge direkt entlang der Bismarckstraße und 50% der Grundstücksfläche (Gesamtfläche zwischen vorderer Baugrenze und Bismarckstraße) gärtnerisch angelegt werden.
- (4) Abweichend von (1) sind Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Regelung unter Nr. 3 (3) zulässig. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrtsbereiche und Zufahrtsverbote. Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Abweichend von (1) sind im GE 1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene, nicht überdachte Stellplätze entsprechend der Regelung unter Nr. 3 (3) zulässig.
- (6) Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgarageneinfahrten, die innerhalb der HQ 100 Überflutungslinie liegen, sind mindestens auf dem Niveau 318,50 m ü NN zu errichten.

#### **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) Das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und auf dem Grundstück (z. B. durch Rigolen) oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Das Niederschlagswasser bei Gebäuden mit Satteldach ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Die Versickerungsmulden sind mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden.
- (2) Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

## ENTWURF

- (3) Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen. Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege und Plätze.
- (4) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

### 6. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Gehrechte werden zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Sie sollen eine öffentliche Durchwegung sicherstellen.
- (2) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht im MI 1 wird zugunsten der Universitätsstadt Tübingen zum Zwecke der Unterhaltung des hierin befindlichen Abwasserkanals festgesetzt.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 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)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Wohnnutzungen 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. Schlafräume, die keine Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.
- (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.
- (3) Im GE 1 und GE 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK}$ tags in dB(A)	$L_{EK}$ nachts in dB(A)
GE 1 + GE 2	60	40

Für Immissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegen, darf das Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 der Fläche (vgl. Tabelle oben) durch  $L_{EK} + L_{EK, zus}$  ersetzt werden:

Sektor	$L_{EK, zus}$ tags	$L_{EK, zus}$ nachts
A	1	1
B	0	0
C	1	2
D	3	3

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

- (1) An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot gekennzeichneten Stellen sind mittelkronige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Feldahorn "Elsrijk"	-	Acer Campestre "Elsrijk"
Winter-Linde "Greenspire"	-	Tilia Cordata "Greenspire"
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

Aus gestalterischen Gründen ist entlang des Straßenraums und im Bereich der Gehrechtsflächen (s. Nr. 6) je eine Art aus obiger Liste anzupflanzen.

- (2) Im nördlichen Bereich des GE 1 ist zum angrenzenden MI 4 hin eine mind. 5 m breite Strauchpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Es werden folgende Arten empfohlen:

Liguster	-	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	-	Cornus alba
Gewöhnliche Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Hanibuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre

- (3) Je 5 ebenerdige Stellplätze sind mit jeweils einem standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum in Pflanzbeeten mit seitlicher Aufkantung zu bepflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen und vor Befahren geschützt sein. Auf diese Verpflichtung werden als Pflanzgebot festgesetzte Bäume entsprechend (1) angerechnet. Es werden folgende Arten empfohlen:

Feldahorn "Elsrijk"	-	Acer Campestre "Elsrijk"
Feldahorn	-	Acer campestre
Pappel	-	Populus spec.
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Winterlinde Greenspire	-	Tilia cordata "Greenspire"
Krimlinde	-	Tilia x euchlora

Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb einer zusammenhängenden Gruppe von Stellplätzen je eine Art aus obiger Liste anzupflanzen.

- (4) In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Strauchpflanzung gekennzeichneten Bereichen im MI 1 sind innerhalb eines Streifens von 1,50 m Breite Strauchpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Es werden folgende Arten empfohlen:

Liguster	-	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	-	Cornus alba

## ENTWURF

Gewöhnliche Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Hanibuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre

- (5) Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) 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 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung.
- (2) Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind entsprechend der Regelung unter Nr. 5 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen. Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen gedeckten Materialien einzudecken.
- (3) Im MI 4 sind Dachaufbauten maximal bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten, zum First und von der traufseitigen Außenwand ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig.
- (2) Im MI 1 – MI 4 sind metallische Oberflächen unzulässig.

### 3. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen sind mit Flachdach einzudecken.
- (2) Eine Gebäudehöhe von max. 3 m ist einzuhalten.

### 4. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- (2) Im MI (MI 1-4) sind nur Flachwerbeanlagen im Eingangsbereich des Erdgeschosses der Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

- (3) Im GE 1 ist pro Gebäudeseite an der Fassade eine Flachwerbeanlage mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 1,5 m und einer Größe von max. 7,5 m<sup>2</sup> parallel zur Fassade zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist unzulässig.

## **5. Solaranlagen**

- (1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig.
- (2) Solaranlagen auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

## **6. Einfriedungen**

- (1) Im GE 1 sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Bepflanzung zu gestalten.
- (2) Im MI 4 sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Bepflanzung zu gestalten.
- (3) Im MI 1-3 sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche des MI 1 entlang der Schaffhausenstraße, in denen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Stützmauern eingetragen sind; hier sind Stützmauern zulässig, sofern diese um 1,50 m vom Straßenraum zurückversetzt sind und max. 0,75 m hoch sind.

# **III. HINWEISE**

## **1. 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)

## **2. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009)

## **3. Altlasten**

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Untergrundverunreinigungen zu entfernen. Die obersten Bodenschichten bis 50 cm Tiefe sollen durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt werden. Diese Maßnahmen sind gutachterlich zu überwachen.

Im Geltungsbereich des B-Planes gilt: Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

#### **4. 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.

#### **5. Geräuschkontingentierung (DIN 45691)**

Grundlage ist die DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006. Die DIN 45691 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

#### **6. Tübinger Höhen**

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

#### **7. Hochwasser**

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckars. Die Fläche wird bei einem HQ 100 Ereignis bis zu 1 m Höhe überflutet. Innerhalb der HQ 100 Linie ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 318,50 m ü NN einzuhalten. Eine hochwasserangepasste Bauweise vor allem der Gebäudeteile unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) wird empfohlen.

#### **8. Hinweise zum Bahnbetrieb**

Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie z. B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder sind zu berücksichtigen. Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG können nicht geltend gemacht werden. Aus-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind der DB zu gewähren. Bauanträge auf den zum Bahngelände benachbarten Grundstücken sind zur Stellungnahme an die DB weiterzuleiten.

#### **9. Geotechnik**

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars. Die Mächtigkeit dieser quartären Schicht ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Grabfeld- bzw. der Stuttgart-Formation (früher „Gipskeuper“ bzw. „Schilfsandstein“) an. Möglicherweise kommt im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, wird ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwitterten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Einschnitten rutschanfällig sein. Die Sulfatgesteine der Grabfeld-Formation können stellenweise stark verkarstet sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

## **10. Anbringung von Nisthilfen**

Für Fledermäuse empfiehlt sich das Anbringen mehrerer Spaltenquartiere an den geplanten Gebäuden. Sie können direkt in das Mauerwerk eingebaut oder durch das Anbringen von Fassadenkästen geschaffen werden.

An den zum Neckar hin weisenden Fassaden lohnt sich das Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler. Sie sollten in mindestens 6 m Höhe über dem Boden oder an vorspringenden Fassaden angebracht werden. Da es sich um Kolonienbrüter handelt, ist es sinnvoll, mehrere Nisthilfen (mindestens vier) vorzusehen.

Für die übrigen Gebäude kommen eine Vielzahl weiterer Nisthilfen für Arten wie Gartenrotschwanz, Haussperling und Star in Frage.

## **11. Abrissarbeiten**

Baufeldfreimachungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar möglich. Wenn die Abrissarbeiten bereits im Februar begonnen wurden ist auch eine Ausdehnung der Arbeiten auf einschließlich März möglich, da eine Besiedelung während der Arbeiten unwahrscheinlich ist.

Tübingen, den 27.03.2013