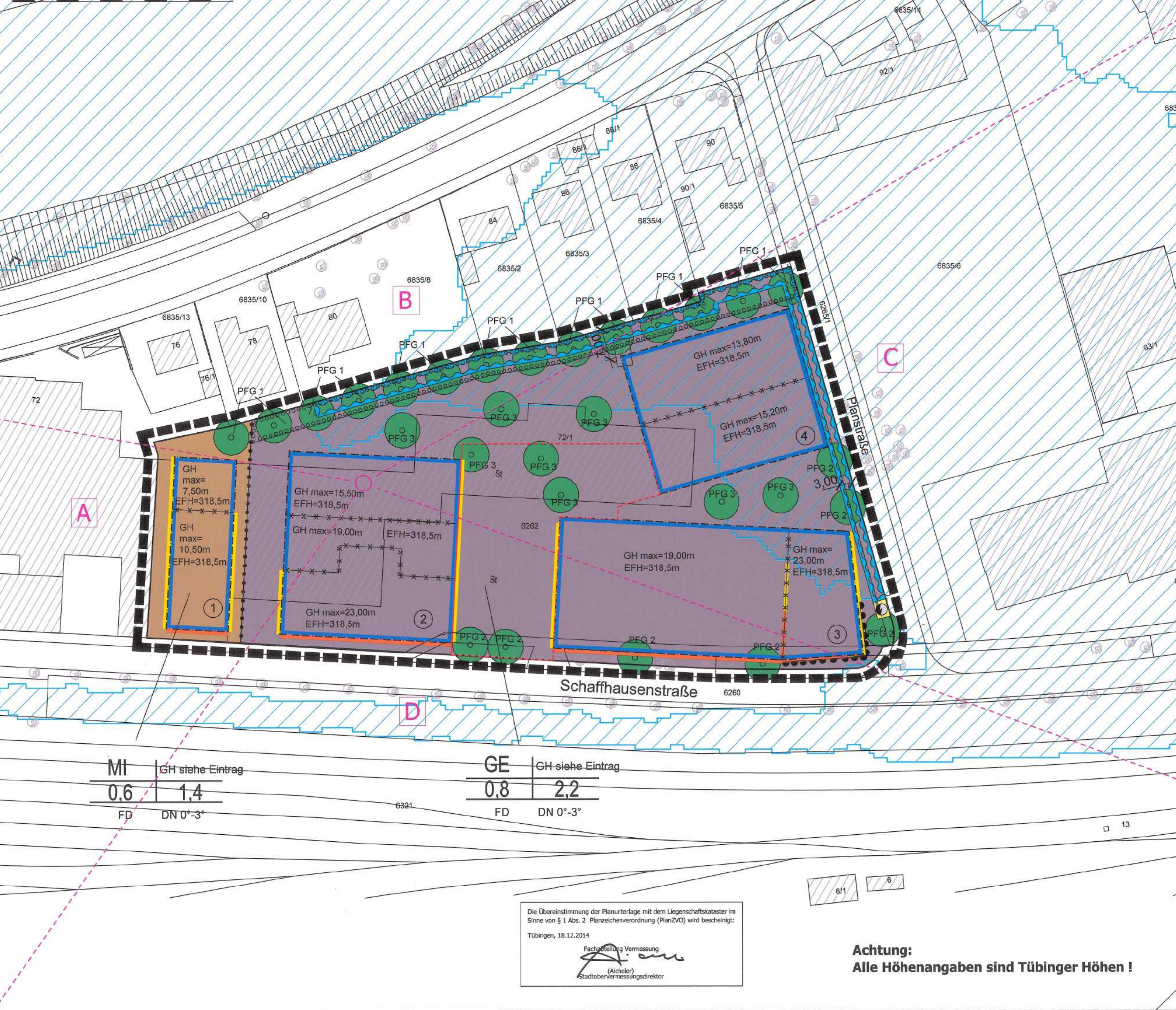
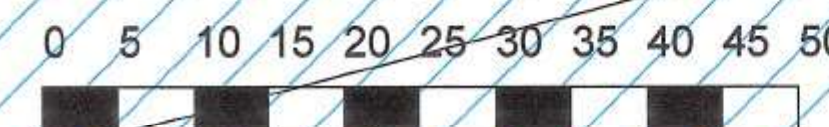


Bebauungsplan "Bismarck-, Schaffhausen-, Brückenstraße Teil 2"

M1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- MI** Mischgebiet
- GE** Gewerbegebiet
- Nutzungseshabone
- Baugebiet
- Grundflächenzahl
- Dachform
- FD
- DN
- EFH
- GFH
- max. Gebäudehöhe

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (Höhe=318,20m)

Pflanzgebot für Bäume PFG 1-3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nummern der Baufelder

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität

Nachrichtlich:

Überflutungslinie HQ 100 bis Ende 2013

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (für das lauteste Geschöß)

III 61-65dB (A)

IV 66-70dB (A)

Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente

Hinweis 1: Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter guterfachlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwendet werden kann.

Hinweis 2: Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN -115mm

Achtung: Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Bismarck-Schaffhausen-Brückenstraße - Teil 2" werden folgende Bebauungspläne/Ordnungen überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bismarck-Schaffhausen-Brückenstraße - Teil 2 für unanwendbar erklärt:

- Nr. 240: "Bismarck-Düsseldorfer-Schaffhausen-Brückenstraße", rechtskräftig seit 25.05.1965 mit Änderung vom 09.01.1979
- Nr. 146: "Ordnung über die Bismarck-Schaffhausen-Brückenstraße", rechtskräftig seit 04.04.1990
- Nr. 98: "Ordnung über die Bismarck-Schaffhausen-Brückenstraße", rechtskräftig seit 24.05.1957

1. 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 1.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. den §§ 11 ff. der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

(2) Im MI sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO folgende Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe.

(3) Im GE sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauVO folgende Nutzungen unzulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Einzelhandelsbetriebe, sofern der Einzelhandelsbetrieb nicht mit einer Verkaufsfähigkeit eines im Plangebiet angebotenen Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebs im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht und eine Verkaufsfähigkeit von höchstens 10% der Gesamtheit der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnimmt; Tankstellen, Vergnügungsgaststätten, Lagerplätze sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 ff. BaunVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (GH), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

(2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

(3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist maßgebend. Die EFH darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert um 0,20 m über- bzw. unterschreiten.

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach im MI mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberführungen, Lüftungsanlagen) max. 1,00 m überschreiten, sofern die Einrichtungen um mind. 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

(5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach im GE mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberführungen, Lüftungsanlagen) max. 1,50 m überschreiten, sofern die Einrichtungen um mind. 2,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

(6) Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen Anstrichzeichnungen die Gebäudehöhen des tiefer liegenden Gebäudes bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m überschreiten, sofern sie um mind. 1,00 m von den Außenwänden zurückversetzt sind.

3. Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans bestimmt.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Anlagen mit unterirdischen Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Darüber hinaus sind auch oberirdische Fahrradabstellanlagen zulässig.

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

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen 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 Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Es sind außerdem die Regelungen unter Nr. 6 (3) zu beachten.

5. Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Der bestehende Hochwasserschutz im GE, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Flächen sind zulässig, wenn Zufahrten, Zugänge, unterirdische Leitungen oder sonstige Flächen der ansonsten von § 10, 12 bis 14 BauVO bezeichneten Flächen zugeordnet werden.

(2) Der bestehende Hochwasserschutz im MI kann durch eine funktionale Hochwasserschutzmaßnahme im GE in gleicher Höhe ersetzt werden (z. B. Hochwasserschutzmauer oder komplette Anhebung der ansonsten von § 10, 12 bis 14 BauVO bezeichneten Flächen).

6. 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 Dachabfuhr zurückzuführen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück (z. B. durch Rigolen) oder über ein getrenntes Leitungssystem in eine Versickerungsrinne zu leiten und abzusaugen. Die Versickerungsrinne ist mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden. Wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur unvollständig möglich ist, kann der Entwurf der Versickerungsrinne durch eine andere Maßnahme ersetzt werden, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Bäume in befahrenen Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

(2) Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Drainage, Wasserabsaugbelag oder wasserundurchlässiges Deck.

(3) Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach sind externiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hieran ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glasopaken. Diese Flächen dürfen insgesamt bis zu max. 40 % der Dachfläche des Gesamtgebäudes betragen. Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baufelder 1-4 sind Dachterrassen unzulässig.

(4) Abweichend von (3) kann im Baufeld 4 in Falle der Realisierung eines Parkhauses ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. In diesem Fall sind die Regelungen unter Nr. 1 (3) und Nr. 1 (4) der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm bzw. 30 cm Vegetationsschicht intensiv zu begrünen. An Baustandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 100 cm bzw. 60 cm Vegetationsschicht vorzusehen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Plätze und Terrassen.

(6) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insektenstehende und Streulicht verwehrende Leuchtmittel, z. B. Natur- und Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden.

7. Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)) und IV (66-70 dB(A)) festgesetzt. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Wohnnutzungen und sonstige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Büronutzungen) 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 bauverfahrenlichen Verfahrens zu erbringen.

(2) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedingten Außenluftarmen im Sinne der DIN 4109, die als Schallschirme genutzt und ausschließlich Fenster im Lärmpegelbereich III und höher aufweisen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Auf Maßnahmen zur mechanischen Belüftung und Entlüftung kann verzichtet werden, wenn die Schallschirme über ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

(3) Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans formulierten Anforderungen an den passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 entsprechend reduziert werden.

(4) Im GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (08-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Leq tags in dB(A)	Leq nachts in dB(A)
GE	60	40

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

Sektor	Leq tags	Leq nachts
A	1	1
B	1	0
C	1	2
D	3	3

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

(1) PFG 1: Flächiges Pflanzgebot im nördlichen Bereich des GE. Zum nördlich angrenzenden MI ist ein mind. 5 m breiter Grünstreifen vorzusehen. Die Fläche ist als Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 1 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(2) PFG 2: Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Raumes. In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 2 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(3) PFG 3: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 3 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(4) PFG 4: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 4 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(5) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen", Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(6) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(7) PFG 5: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 5 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(8) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(9) PFG 6: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 6 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(10) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(11) PFG 7: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 7 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(12) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(13) PFG 8: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 8 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(14) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(15) PFG 9: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 9 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(16) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(17) PFG 10: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 10 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(18) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

(19) PFG 11: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 11 gekennzeichneten Stellen sind mittelkrönige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(20) Es werden folgende Arten empfohlen: Winter-Linde, Traubeneiche, Einblättrige Esche, Weißbuche, Kegelstachelbäumchen, Acer Platanoides "Cleveland", Acer Platanoides "Emerald Queen".

1. Dachgestaltung

(1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Dachform und Dachneigung.

(2) Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind entsprechend der Regelung unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen.

(3) Im Falle von Nr. 6 (4): Dachbedeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Folienbedeckungen unzulässig.

(4) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind durch die Dachneigung und die Dachform zu begrenzen. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

2. Fassadengestaltung

(1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

(2) Ständliche Außenfächer sind mit durchsichtigen Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Spiegelglas und das großflächige Ableiten von Glasflächen mittels Folien o. a. mit einem Belagungsanteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig.

(3) Technische Einrichtungen (z. B. Kameralinien, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Flachdach auszuführen.

(2) Eine Gebäudehöhe von max. 3,00 m ist einzuhalten.

4. Werbeanlagen und Automaten

(1) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen mit großer Signalfähigkeit, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Leuchtwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Botsche (Lichtwerbung am Himmel), Festschaltwerbung und ähnliches. Eine Überdachung von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

(2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Außerdem sind sie auch blendfrei zum Bahnhofsgebäude hin auszurichten.

(3) Für das MI gilt außerdem: Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werblichen Einrichtungen dienen, sind unzulässig. Es sind nur Flachwerbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbetafel zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 0,50 m, und einer Größe von max. 2,00 m² zulässig.

(4) Für das GE gilt außerdem: Pro Gebäudehöhe ist an der Fassade eine Flächenwerbeanlage mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 2,00 m und einer Größe von max. 12,00 m² parallel zur Fassade zulässig.

5. Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

6. Einfriedigungen

(1) Im MI sind Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum und nach Westen unzulässig.

(2) Im GE sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedigungen z. B. aus Gittereisen in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedigungen sind zum öffentlichen Straßenraum im Abstand von mind. 0,50 m zu platzieren.

III. KERNZEICHNUNGEN

1. Altlasten

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Untersuchungsverfahren zu eröffnen. Die obersten Bodenschichten bis 50 cm Tiefe müssen mit unbelastetem Bodennaterial aufgedeckt oder durch unbelastetes Bodennaterial ersetzt werden. Diese Maßnahmen sind gutachterlich zu überwachen.

Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter guterfachlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwendet werden kann.

IV. HINWEISE

1. Tübinger Höhen

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

2. Denkmalgeschutz

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, Brandschuttungen) 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)

3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2002).

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 im Service-Center Baden der Universität Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

5. Geräuschkontingentierung (DIN 45691)

Grundlage ist die DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006. Die DIN 45691 wird im Service-Center Baden der Universität Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

6. Hochwasser

Das Gelände des GE lag bis Ende 2013 noch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckars (siehe nachrichtliche Übernahme der alten HQ 100-Überflutungslinie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Um das GE komplett aus dem HQ 100-Überflutungsgebiet herauszunehmen, wurde Ende 2013 ein Hochwasserschutz mit einer Höhe von 318,20 m (Tübinger Höhe) entlang der nördlichen und östlichen GE 2-Gebäueregrenze errichtet. Die Fläche wird also bereits im Bestand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr überflutet. Eine Ausweisung des Walls auf den Hochwasserschutz im Neckar ist nicht zu erwarten.

7. Hinweise zum Bahnbetrieb

Immissions 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 genehmigen. Beeinträchtigungen von Fahrgästen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnhofsgebäude hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strichführung so anzuordnen, dass jegliche Signalwirkung ausgeschlossen ist. Die Gestaltung der Außenbauteile auf den zum Bahnhofsgebäude benachbarten Grundstücken sind zur Stellungnahme an die DB weiterzuleiten.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Überflutungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Überflutungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Überflutungsanlage nach DIN EN 50121:VDE 0115 und EN 50121-1 einzuhalten.

8. Geotechnik

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-keiligen Flussablagerungen des Neckars. Die Mächtigkeit dieser quartären Schicht ist nicht im Detail bekannt. Im tiefen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Grafler- bzw. der Stuttgart-Formation (früher "Gipskeuper" bzw. "Schlierenformation"). An der Mächtigkeit im Untergrund des Plangebiets nach auslastungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Es ist mit bauwerkrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwasser in saftigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser bedingt ist, wird die Errichtung entsprechender hydrologischer Versickerungsgaststätten empfohlen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, wird ein Bewässerungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Baugrunderkundungen zu prüfen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen unheimlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwirklichten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Erosionen nachteilig sein. Die Setzungsrisiken der Grafler-Formation können stellenweise stark verankert sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerksteilen geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher oberflächennahe Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen unheimlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwirklichten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Erosionen nachteilig sein. Die Setzungsrisiken der Grafler-Formation können stellenweise stark verankert sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerksteilen geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher oberflächennahe Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen unheimlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwirklichten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Erosionen nachteilig sein. Die Setzungsrisiken der Grafler-Formation können stellenweise stark verankert sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerksteilen geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher oberflächennahe Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen unheimlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwirklichten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Erosionen nachteilig sein. Die Setzungsrisiken der Grafler-Formation können stellenweise stark verankert sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerksteilen geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher oberflächennahe Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen unheimlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwirklichten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Erosionen nachteilig sein. Die Setzungsrisiken der Grafler-Formation können stellenweise stark verankert sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerksteilen geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher oberflächennahe Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen unheimlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwirklichten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Erosionen nachteilig sein. Die Setzungsrisiken der Grafler-Formation können stellenweise stark verankert sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht