



Tübingen  
Universitätsstadt

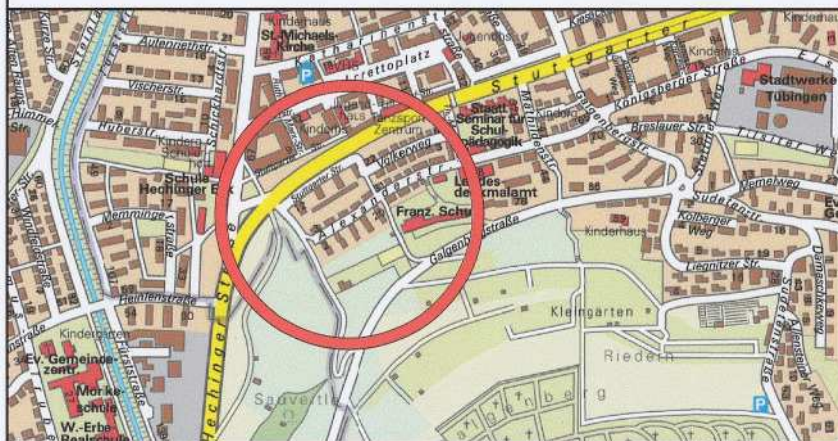
Bebauungsplan

Fachbereich  
Planen Entwickeln  
Liegenschaften

## Südlich der Stuttgarter Straße

Plan Nr.: 504

Tübingen, 10.04.2017/ 14.06.2017



  
Cord Soehnle  
Baubürgermeister

  
Barbara Neumann-Landwehr  
Fachbereich  
Planen Entwickeln Liegenschaften

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“, Stadtteil Südstadt vom 10.04.2017/14.06.2017

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Südlich der Stuttgarter Straße“ wird der Ortsbauplan „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ (Nr.58), in Kraft getreten am 13.02.1953 überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Stuttgarter Straße“ unwirksam.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen:

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 folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Hinweis:

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) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge) unzulässig.

### 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 maximale (max.) zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Traufhöhe (max. TH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Bei Sattel- oder Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die max. Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mind. 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports und Garagen entsprechend Ziffer 4) , sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Oberirdische offene Stellplätze (St), Carports (CP) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- (1)Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Terrassen und Glaskuppeln.
- (2)Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V nach DIN 4109 (1989-11) festgesetzt.
- (2) Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  erfüllen, welches nach DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist vor Baubeginn 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 oder höher gekennzeichnet sind.



- (4) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3m über der Geländeoberfläche und einer Schallpegelminderung von mindestens 20 db (A) festgesetzt. Hinweis: Die unteren Bezugspunkte sind über dem bestehenden Gelände zu ermitteln.
- (5) Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Verglasung) ist an Außenwohnbereichen an Gebäuden (z.B. Balkone, Terrassen) ein Beurteilungspegel tags von maximal 60 dB(A) sicherzustellen.
- (6) Durch geeignete Maßnahmen ist an Außenwohnbereichen mit geringerer Verweildauer (z.B. Spielplatz, Gemeinschaftsgarten) ein Beurteilungspegel tags von maximal 63 dB(A) sicherzustellen.
- (7) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (6) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

## **7. Pflanzhaltung und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **(1) Pflanzbindung für Bäume (Pfb 1 und 2)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz gegen mechanische Verletzungen sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden. Bei Abgang sind die mit Pflanzbindung 1 gekennzeichneten Bäume durch standortgerechte, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu ersetzen. Hinweis: Die folgenden Arten sind zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
tilia cordata	Winterlinde

### **(2) Pflanzbindung für Sträucher (Pfb 3)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung gekennzeichneten Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden. Bei Abgang sind die mit Pflanzbindung 1 gekennzeichneten Sträucher durch die Arten nach Absatz 3 zu ersetzen.

### **(3) Pflanzgebot für Sträucher (Pfg 1)**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 3 gekennzeichneten Stellen sind Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Diese sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die folgenden Arten sind in Kombination zu verwenden:

Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Fagus sylvatica	Rotbuche
Corylus maxima "Purpurea"	Bluthasel
Cornus mas	Kornelkirsche

- (4) Eine Abweichung von bis 5m von den gekennzeichneten Standorten der Pflanzenerhaltungen für Bäume ist nach deren Abgang zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugänge oder Sicherung von Leitungstrassen erforderlich wird. Die Pflanzgebote und Erhaltungen für Sträucher dürfen für Zugänge in einer Breite von bis zu 2 m unterbrochen 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 11.11.2014 (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 17.12.2015 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen.

### **2. Fassadengestaltung**

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

### **3. Solaranlagen**

Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

### **4. Aufschüttungen**

Westlich, östlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes 2 bzw. der entsprechenden Baufenster im allgemeinen Wohngebiet 2 sind Aufschüttungen bis zu 2,5m zulässig.

## **III. HINWEISE**

### **1. 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.

### **2. Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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 Bodenkenwerten, 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.

### **3. Artenschutz**

Durch die geplante Bebauung kann es zu Konflikten mit dem besonderen Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Eingriffe in den Gehölzbestand und der Abriss der Garagen müssen zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Alternativ ist eine Inspektion und Freigabe durch einen Spezialisten unmittelbar vor dem Eingriff möglich.
- Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden ist vor Eingriffen in den Gebäudebestand die Untersuchung gebäudebrütender Vogel- und Fledermausarten erforderlich.
- Gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird durch die geplante Entwicklung voraussichtlich nicht verstoßen.
- Für Beleuchtungen im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

### **4. Schallschutz im Hochbau**

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 bereitgehalten.

### **5. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmäler vorhanden. Auf die § 20 DSchG (zufällige Funde) und §27 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

# VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Südlich der Stuttgarter Straße" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 20.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 03.02.2016 und im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 17.02.2016 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 04.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.08.2016/26.09.2016 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 26.09.2016 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 30.08.2016/26.09.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 08.10.2016 von 17.10.2016 bis einschließlich 25.11.2017 öffentlich ausgelegt. Des Weiteren fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 03.11.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 17.10.2016 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 25.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt am 24.04.2017 erneut gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2017 nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 29.04.2017 von 08.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 erneut öffentlich ausgelegt.



## **ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Z PLANUNG**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 28.04.2016 erneut am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 12.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 24.07.2017 behandelt.

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 05.10.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.04.2017/14.06.2017 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 30.08.2016/26.09.2016/10.04.2017/14.06.2017. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.07.2017 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017/14.06.2017 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

**Hinweis:** Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.07.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.08.2016/26.09.2016/10.04.2017/14.06.2017 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als jeweils selbstständige Satzung nach § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) bereits beschlossen. Aufgrund eines Fehlers im Titel des Bebauungsplans wurde der Satzungsbeschluss zur ordnungsgemäßen Beendigung des Verfahrens mit oben genannter Sitzung am 5. Oktober 2017 wiederholt.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 06.10.2017

Bürgermeisteramt  
in Vertretung



Cord Soehlke  
Baubürgermeister

## **AUSFERTIGUNG**

Tübingen, den 06.10.2017

Bürgermeisteramt  
in Vertretung



Cord Soehlke  
Baubürgermeister



### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 23.10.2017

Fachbereich Planen  
Entwickeln Liegenschaften

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Barbara Neumann-Landwehr', with a stylized, flowing script.

Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

**Achtung:**  
**Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !**

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:

Tübingen,

Fachabteilung Vermessung

  
(Vobler)  
Abteilungsleiter