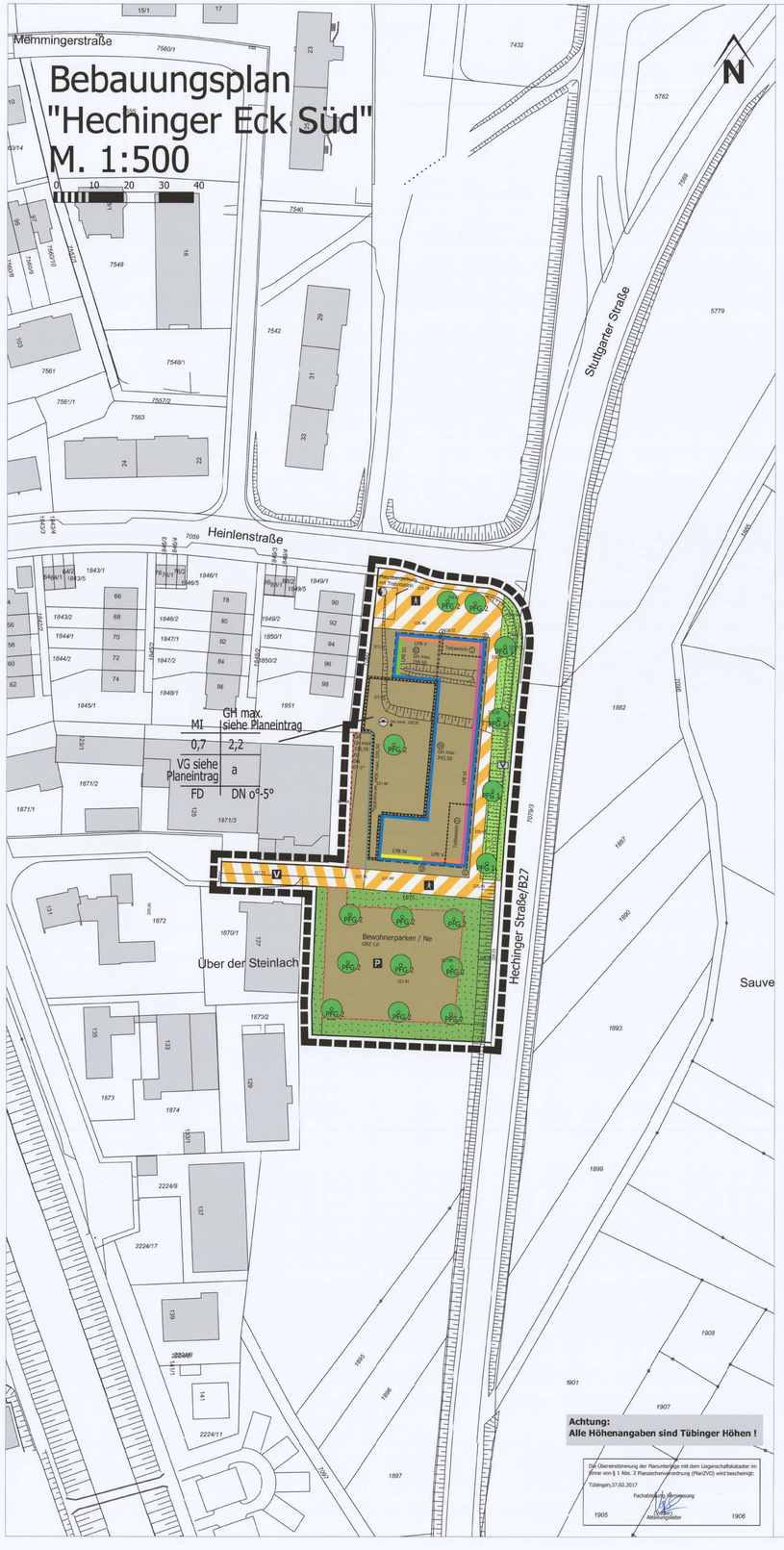


Legende

- Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	max.Gebäudehöhe
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Vollgeschoß	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- GH max. max.zulässige Gebäudehöhe
- FD Flachdach
- DN Dachneigung
- VG Vollgeschoss
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentliche Parkfläche
- Elektrizität (Trafostation)
- Flächen für Aufschüttungen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Straßenbegleitgrün
- Pflanzgebot für Bäume (PFG 1 & 2)
- Ga/Ne Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen,Bewohnerparken
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Teilbereich (1)
- XXXX Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Stützmauer
- MOK max. 330,10 Maueroberkante maximal
- OK mind. 329,50 Oberkante mindestens

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Für das lauteste Geschoss)

- LPB VI (76dB(A) - 80dB(A))
- LPB V (71dB(A) - 75dB(A))
- LPB IV (66dB(A) - 70dB(A))
- LPB III (61dB(A) - 65dB(A))

Nachrichtlich:

- 329,45 Bestandshöhen

Textliche Festsetzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd" werden folgende Bebauungspläne/Ortsbaupläne und örtliche Bauvorschriften überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd" für unanwendbar erklärt:

- Ortsbauplan Nr. 94 „Huber - Fürst - Memmingerstraße", genehmigt am 4.3.1957
- Ortsbauplan Nr. 308 „Rechts der Steinlach und nördlich der Heinlenstraße", in Kraft getreten am 24.8.1935

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Mischgebiet (MI) festgesetzt.

(2) Im MI sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe.

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Teilbereichen 1 und 2 des MI im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die zwingende Anzahl an Vollgeschossen, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Alle Höhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem (Tübinger Höhe = Höhe in Meter über Normalnull minus 115 mm).

(2) Im MI wird die GRZ auf 0,7 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.

(3) Im MI wird die GFZ auf 2,2 festgesetzt.

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach im MI mit Solaranlagen, Lichtkuppeln und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

(5) In Bereichen, in denen unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen, kann das tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen Absturzsicherungen die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m überschreiten. Ausnahmsweise können Pergolen (mit oder ohne Überdachung) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² bis zur Höhe des angrenzenden Baukörpers zugelassen werden.

(6) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika.

(7) In Anwendung von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist, sobald der Planfeststellungsbeschluss (gem. § 74 VwVfG) für die Verlegung der B27 in den Schinchaubasistunnel rechtskräftig vorliegt, auf der Fläche ABCD auf dem Gebäuderiegel entlang der Hechinger Straße ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) oberhalb des 4. Geschosses zulässig, sofern dessen Geschossfläche bis zu maximal 75% der darunterliegenden Geschossfläche beträgt. In diesem Fall erhöht sich die im zeichnerischen Teil maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 345,50 m.

(8) Für das Erdgeschoss im Teilbereich 1 wird eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,80 m festgesetzt.

3. Bauweise

(1) Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Bebauung durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten (geschlossene Bauweise). Zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen außerhalb des Baufensters müssen die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhalten, der sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ergibt.

(2) Beim fünften Geschoss, dessen Errichtung gem. Nr. 2 (7) der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss für die Bundesstraßenverlegung zulässig ist, kann von der geschlossenen Bauweise innerhalb des Baufensters abgewichen werden.

(3) Im Norden des Baufensters ist zwischen dem Platz an der Heinlenstraße und dem Innenhof die Errichtung eines Durchganges im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Gutachten nachgewiesen werden kann, dass die Lärmimmissionen in den verkehrsabgewandten Bereichen zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Hierfür ggf. erforderliche bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen sind durch den Verursacher zu tragen.

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

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

(2) Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist je Erdgeschoss-Wohneinheit eine Terrasse bis zu einer maximalen Größe von 12 m² zulässig.

(3) Im Erdgeschoss dürfen Vorbauten (wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- unc Fenstervorbauten, etc.) die Baugrenzen nicht überschreiten.

(4) Entlang der Bundesstraße 27 darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Baugrenze nicht überschritten werden. In Anwendung von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt, sobald der Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel (gem. § 74 VwVfG) rechtskräftig vorliegt, die Regelung Nr. 4 (5) der textlichen Festsetzungen.

(5) Zum öffentlichen Raum hin (mit Ausnahme des Bereichs zur B 27 bis zum Eintreten der Voraussetzungen gem. Nr. 4 (4) der textlichen Festsetzungen) dürfen Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss nur durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. Balkone können mit Erkern kombiniert werden, die maximale Gesamtlänge beträgt dann 6,00 m. Ein Auskragen in die öffentliche Fläche ist in diesem Zusammenhang zulässig.

(6) Baugrenzen dürfen an den dem öffentlichen Raum nicht zugewandten Fassadenseiten ab dem 1. Obergeschoss durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m überschritten werden.

(7) Insgesamt dürfen Balkone und Erker pro Grundstück maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Zu angrenzenden Gebäuden haben Balkone und Erker ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

(8) Zwischen der südlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze kann ausnahmsweise die Errichtung eines Aufzuges für die barrierefreie Erschließung des Gebäudes zugelassen werden.

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

(1) Nebenanlagen sind im Mischgebiet mit Ausnahme von Wegen (inkl. Treppen und Rampen), Terrassen, Spielplätzen und Pergolen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Ausnahmsweise können zwischen der südlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze Nebenanlagen zugelassen werden. In diesem Fall sind sie gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 (2) auszuführen.

(2) Im MI sind Tiefgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen (auch innerhalb des Baufensters) nicht zulässig, sofern in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.

(3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung GA (Garage) ist die Errichtung einer Garage zulässig, wenn die östlich, zum Innenhof liegende Mauer geschlossen ausgeführt wird und die Gebäudehöhe 330,5 m (Tübinger Höhe) nicht überstigt.

(4) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind nur auf der im zeichnerischen Teil als Bewohnerparken gekennzeichneten Fläche zulässig.

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 Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und ebenso wie das unbelastete Wasser von Fuß- und Radwegen auf dem Grundstück (z. B. durch Rigolen, Versickerungsmulden) zu versickern. Wenn dies aus Gründen der Bodenbeschaffenheit oder technisch nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers mit Zustimmung der jeweiligen Eigentümer und der Stadt ausnahmsweise auch außerhalb des Grundstücks zugelassen werden.

(2) Die Dachflächen (auch von Nebenanlagen) sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterassen, technische Aufbauten, Glaskuppeln und Solaranlagen.

(3) Auf den Dachflächen des obersten Geschosses sind Dachterrassen unzulässig – mit Ausnahme der Regelung unter Nr. 2 (5) der planungsrechtlichen Festsetzungen.

(4) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

(5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel, z. B. warmweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden.

(6) Die Fläche des Bewohnerparkplatzes ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken.

(7) Die Versiegelung ist auf maximal 80 % des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die restlichen nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

(8) Im nördlich angrenzenden Baumbestand oder in den östlich gelegenen Streuobstwiesen sind im Umkreis von :00 m zum geplanten Baugebiet insgesamt drei Fledermausfachkästen anzubringen. Die Wartung der Quartiershilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

(9) Der bestehende Gehweg entlang der B27 bis zum neugeplanten Fußgängerbereich im Süden ist im Zuge der Verlegung zurückzubauen. Der Rückbau hat folgendermaßen zu erfolgen: Entfernung der Versegelung und des Unterbaus, Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung, Andecken der Fläche mit Oberboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(1) Entsprechend des Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66 -7(dB(A)), V (71-75 dB(A)), VI (76-80 dB(A)) nach DIN 4109 (:989-11) 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 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 oder höher 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.

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

(1) PFG 1 Bäume entlang der B27/Hechinger Straße

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Entlang der B27 müssen die Bäume zwingend einen Abstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand einhalten. Das Lichtraumprofil der B27 ist freizuhalten.

Hinweis: Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, innerhalb der Reihe ist eine Art anzupflanzen.

Pflanzliste 1:

Platane	Platanus x acerifolia
Robinie	Robinia pseudoacacia
Silberlinde "Brabant"	Tilia tomentosa "Brabant"
Purpurerle	Alnus x spaethii

(2) PFG 2 Bäume auf Platz, im Innenhof und auf der Fläche für Bewohnerparken/ Nebenanlagen

An den im zeichnerischen Tel des Bebauungsplanes mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 2:

Feldahorn	Acer campestre (auch in Sorten)
Hainbuche	Carpinus betulus
Maulbeere	Morbus alba (auch in Sorten)
Zerreiche	Quercus cerris
Mehlbeere „Magnifica"	Sorbus aria „Magnifica"
Silberlinde	Tilia tomentosa (auch in Sorten)
Winterlinde	Tilia cordata (auch in Sorten)

(3) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

(4) Die Baumstandorte können abhängig von der Parzellierung und den erforderlichen Zugängen und Rettungswegen verschoben werden. Standortabweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig, unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

(5) Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m³ einzuplanen. Für die offene, dauerhaft u?- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3,0 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

(6) Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" nach FLL-Richtlinien entsprechen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

9. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

(1) Auf der für Aufschüttungen gekennzeichneten Fläche (Wohnhof) ist eine Auffüllung des Grundstücks mindestens bis zu einer Höhenlage von 328,3 m herzustellen.

(2) Die im graflschen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Stützmauer ist zu errichten. Die zulässige Höhe der angrenzenden Garage beträgt maximal 330,50 m (Tübinger Höhe). Die Stützmauer st so auszubilden, dass ein zum Innenhof geschlossenes Garagenbauwerk entsteht.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 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. 2016 S. 1) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Tel des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.

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

2. Fassadengestaltung

(1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlager gemäß Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften sind unzulässig.

(2) Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäudefassaden nicht zulässig.

3. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

(1) Satelliten-Empfangsanlagen (Parabolspiegel) und Außenantennen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

(2) Ausnahmsweise können pro Gebäude Satelliten-Empfangsanlagen und Antennenanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen werden. Sie sind auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

4. Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

5. Einfriedungen, Stützmauern

(1) Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum (hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen) sind nur in Form von Hecken, einer Kombination aus Hecke und Zaun sowie Strauchpflanzungen mit einer maximalen Höhe der Einfriedung bis zu :,2 m zulässig. Heimische Gehölze sind zu verwenden. Ausnahmsweise kann entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer zum öffentlichen Raum errichtet werden.

6. Werbeanlagen und Automaten

(1) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone und ähnliches. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

(2) Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.

(3) Es sind nur flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des :. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von max. 3 m² zulässig.

7. Nebenanlagen/ Trafostation

(1) Nebenanlagen in Form von überdeckten baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Pergola) sind mit Flachdach auszugestalten. Eine Gebäudehöhe von max. 3 m ist einzuhalten, sofern in nachfolgenden Absatz nichts anderes bestimmt ist.

(2) Falls zwischen der südlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum eine Nebenanlage errichtet wird, darf deren Oberkante die Erdgeschossfußbodenhöhe des angrenzenden Gebäudes nicht überschreiten. Sie ist so in das Gelände zu integrieren, dass sie zum öffentlichen Raum hin nicht als eigenständige bauliche Anlage in Erscheinung tritt.

(3) Sollte in dem im zeichnerischen Tel des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereich eine Trafostation errichtet werden, ist diese mit einer Holzverschalung zu verkleiden.

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. Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise gegeben: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN :997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüros empfohlen.

3. Versickerung

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.

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. 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.

6. Hochwasser

In den Hochwassergefahrenkarten des LUBW liegt das Plangebiet im Bereich HQ extrmn (Extremes Hochwasser). Dies bedeutet, eine mögliche Hochwassergefahr besteht nur im Extremfall, statistisch gesehen also sehr viel seltener als ein :00-jährliches Hochwasser.

7. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom :. November bis 28. Februar vorzunehmen.

8. Wiederherstellung von Böden

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Der humose Oberboden soll vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert werden. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen.

9. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Durch die planinternen Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen entlang der Bundesstraße, Dachbegrünung, Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Bodenbeläge etc. wird der naturschutzfachliche Eingriff vermindert. Es verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von ca. :5.500 €. Als planexterner Ausgleich werden folgende Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen festgelegt:

Nr.	Maßnahme	Kosten
9/1	Erstellung Zielarten- und Maßnahmenkonzept Ammertal (Eigenteil Stadt Tübingen)	4.306 €
9/2	Gehölzpflege, Einzelgehölze zur naturschutzfachlichen Verbesserung (Gmk. Unterjesingen, Flst.-Nr. 1109/2, 1106-1116, 1119, 1120, 1185-1187)	3.997 €
9/3	Ankauf von Flächen zur naturschutzfachlichen Verbesserung (Gmk. Unterjesingen, Flst.-Nr. 1109/1, 1109/2)	8.144 €
GESAMT		16.703 €

Die Maßnahme 9/3 wird anteilig mit 7.197 € zugeordnet.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht und seinen Anlagen beschrieben.

10. Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt fast ausschließlich im Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel", rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung am ::.:2.:992. Für den gesamten Entwicklungsbereich wurde :993 ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen. Darin ist die schrittweise städtebauliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs nach der Verlegung der B27 aus dem Stadtgebiet vorgesehen. Für das Teilgebiet :0 „Hechinger Eck" wurde der Rahmenplan im Jahr 2009 überarbeitet. Der Bebauungsplan setzt die Zielsetzungen des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs um.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am :5.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Hechinger Eck Süd" mit örtlichen Bauvorschriften nach § :. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. :. BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. :. BauGB und § 4 Abs. :. 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 § :. Abs. :. BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauflage 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. :. BauGB am :7.02.2016 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 04.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan "Hechinger Eck Süd" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 2:.09.2016 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am :7.:0.2016 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 in der Fassung vom 2:.09.20:6/:9.:0.2016 wurden mit Begründung in der Fassung vom 2:.09.20:6/:9.:0.2016 und Umweltbericht in der Fassung vom 2:.09.2016 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Klimauntersuchung, Lärmgutachten, Umweltbericht) nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 29.:0.2016 von 07.::.2016 bis einschließlich 09.:2.2016 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 07.:.2:06 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 09.:2.2016 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 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 06.02.20:7 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 06.02.20:7 den Bebauungsplan nach § :0 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 30.:2.2:6 sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 2:.09.2016.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 06.02.20:7 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.:2.20:6 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 07.02.2:7

Bürgermeisteramt
In Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 07.02.2:7

Bürgermeisteramt
In Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § :0 Abs. 3 BauGB am 2:.:0.20:7 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 23.:0.2:7

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften
Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

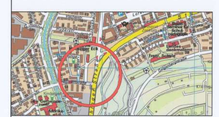
Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan
Hechinger Eck Süd

Plan Nr. : 505

Tübingen, 30.:2.2016

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften



Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften