

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Haußerstraße / Nauklerstraße“, Tübingen



Der Bebauungsplan Nr. 312 „Haußerstraße“, rechtskräftig seit 12.08.1970 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.V. m. den §§ 1ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlage, Grundflächenzahl und Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Oberkante (OK) in m. ü. NN bestimmt.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Die eingetragene EFH darf um 30 cm über- bzw. unterschritten werden.
- (3) Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Oberkante (OK) in m ü. NN bestimmt. Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Oberkante gilt bei Flachdächern die Attikaabdeckung.
- (4) Die maximal zulässige Oberkante (OK) darf um 50 cm überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante (Ok) um max. 100 cm ist zulässig für technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten oder Solaranlagen, wenn diese um mindestens 150 cm von den obersten Gebäudeaußenwänden eingerückt werden.
- (5) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen mit ihren Zugängen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die Tiefgarage nach § 21a Abs. 1 Nr. 4 BauNVO nicht anzurechnen.

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

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind nur Fahrrad- und Müllabstellplätze zulässig. Offene Stellplätze, oberirdische Garagen sowie Gartenhäuser sind unzulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind auch unterirdische Abstell- und Fahrradräume sowie Müllstandortplätze zulässig.
- (3) Der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragene Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage ist festgesetzt.

### **4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragene offene Bauweise ist festgesetzt.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.

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

- (1) Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flächenbefestigungen sind nur zu Gunsten von Zugängen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Fahrradaufstellflächen sowie Freisitzen zulässig. Es sind nur versickerungsoffene Flächenbefestigungen zulässig. Von dieser Verpflichtung ist die Tiefgaragenzufahrt ausgenommen.
- (2) Die Tiefgaragendecke ist im Mittel mit einem Aufbau von 60 cm intensiv und sonstige Flachdächer im Mittel mit einem Aufbau von 14 cm extensiv zu begrünen. Bis zu einem Dachflächenanteil von 15 % je Gebäude kann zu Gunsten von technischen Einrichtungen, wie Solaranlagen, Kühlanlagen oder Aufzugsüberfahrten, auf eine Begrünung verzichtet werden. Begehbare Dachflächen bzw. Dachterrassen über dem obersten Geschoss sind unzulässig.
- (3) Notwendige Gehölzfällungen sind auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse durchzuführen.

### **6. Mit Gehrecht belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Gehrecht dient zu Gunsten der Allgemeinheit.

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

- (1) Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/2, Beiblatt 1 sind auf Grund der Verkehrslärmbelastung an mehreren Fassadenbereichen überschritten. Im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte ist der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes in Abhängigkeit der ermittelten Lärmpegelbereiche festzulegen.
- (2) Auf Grundlage der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und nach DIN 4109 rechnerisch nachzuweisen.
- (3) Aufenthaltsräume – insbesondere Schlafräume -, deren nächtlicher Beurteilungspegel den Orientierungswert nach DIN 18005 von Lr, Nacht = 45 dB(A) überschreiten, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## 8. Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es sollen nur standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- (2) An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot (Pfg 1) gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Acer platanoides `Columnare`	Spitzahorn, Sorte `Columnare`
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Hainbuche, Sorte `Frans Fontaine`
Malus in Sorten	Zier-Apfel in Sorten
Crataegus in Sorten	Weißdorn in Sorten

- (3) An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot (Pfg 2) gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen bis zu max. 200 cm sind zulässig.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche

Malus in Sorten  
Prunus avium  
Prunus padus  
Tilia cordata

Äpfel in Sorten  
Vogel- / Wild-Kirsche  
Traubenkirsche  
Winterlinde

- (4) Das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzgebot von ca. 3 m Breite für Sträucher und Hecken (Pfg 3) ist bindend. Es sind nur Heckenarten gemäß Punkt II. 3.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.
- (5) Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzbindung von ca. 5 m Breite für Sträucher und Hecken (Pfg 4) ist bindend.

## **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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), wird folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragene Dachform (Flachdach, FD) ist festgesetzt.
- (2) Sichtbare Tiefgaragenaußenkanten sind mit einer Zwischenberme von ca. 120 cm Höhe an das angrenzende Höhengelände anzupassen und mit Hecken zu begrünen.
- (3) Als Fassadengestaltung sind grelle, fluoreszierende und stark reflektierende Farben sowie Oberflächen unzulässig.

### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 1m<sup>2</sup> zulässig.

### **3. Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) Einfriedungen sind nur als Hecken bzw. Hecken mit eingezogenem Heckenzaun bis zu einer Maximalhöhe von 180 cm über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungswege zulässig.

Nur folgende Heckenarten sind zulässig:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher	Liguster

- (2) Höhenausgleichende Stützmauern sind als geschlossene und massive Einfriedungen bis max. 90 cm Höhe zulässig.
- (3) Aufstellflächen für bewegliche Müllbehälter sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, allseitig umschlossen auszuführen.

### **4. Sichtschutz**

- (1) Lineare Sichtschutzelemente sind ausschließlich über Hecken oder als eingezogener Heckenzaun zulässig.
- (2) Weitere Sichtschutzelemente sind unzulässig.

### **5. Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)**

- (1) Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Satelliten-Empfangsanlagen und sonstige Außenantennen auf Dachflächen zugelassen, wenn sie um mindestens 300 cm von den obersten Gebäudeaußenwänden abgerückt sind.

### **6. Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen wird im Bereich der Baulinien auf 0,3 der Wandhöhe festgesetzt.

## **III. HINWEISE**

### **1. Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Auf dem Grundstück 1102/2 befindet sich unterirdisch eine Brunnenstube mit dazu gehörigen Leitungen. Diese gehören nicht zum Kulturdenkmal des angrenzenden Flurstücks 1102. Jedoch muss die Brunnenstube mit Zubehör bei einer geplanten Bebauung dokumentiert und auf ihren Denkmalwert überprüft werden. Sollte es sich dabei um ein Kulturdenkmal handeln, wäre dessen Erhaltung im öf-

fentlichen Interesse. In diesem Fall stünde einer Bebauung nichts entgegen, wenn gewährleistet wäre, dass die Wasserleitung sowie Brunnenstube erhalten blieben.

## **2. Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet liegen zahlreiche neuzeitliche Wasserleitungen, die mindestens bis in das 19. Jahrhundert zurückreichen. Da die Leitungen jedoch nicht mehr funktionsfähig sind, ist ihre Zerstörung nach § 20 DSchG zu dokumentieren. Für Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **3. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2014).

## **4. Baugrund- und Schadstoffuntersuchung**

Es liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor, das beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Tübingen eingesehen werden kann. Aufgrund der punktuellen Erkundung sind Abweichungen der Untergrundverhältnisse von den im Gutachten enthaltenen Aussagen nicht auszuschließen. Daher sind eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich. Es wird empfohlen, die Aushub- und Gründungssohlen vom geotechnischen Sachverständigen abnehmen zu lassen.

## **5. Tübinger Höhen**

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

## **6. 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 bereit gehalten.

## **7. Baumpflanzungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Tübingen, den