

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“  
in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen  
vom 13.08.2012, zuletzt geändert am 17.10.2014



## **I. 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. m. § 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), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet „Schuppenanlage“ ausgewiesen. Im Sondergebiet „Schuppenanlage“ sind:

#### zulässig:

- Schuppen für Nebenerwerbslandwirte und nicht privilegierte Landwirte zur Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel.

#### unzulässig:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen
- Anlagen zum Betanken von Fahrzeugen
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

### **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 Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN (Tübinger Höhen, s. Hinweise). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf um 20 cm über- oder unterschritten werden.
- (3) Unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe sind Geschosse unzulässig.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist der Dachfirst. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- (5) Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Hofflächen) kann die GRZ 1,0 betragen.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal 21 m lang sein dürfen.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Zufahrten und Hofflächen zulässig.
- (3) Außerhalb von Schuppen sind Lagerungen von sonstigen Materialien (z. B. Holz) sowie das Abstellen von jeglichen Geräten, insbesondere Maschinen, Fahrzeugen u. ä. nicht zulässig.

**5. Zufahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Zufahrtsbereich ist maßgebend. Zufahrten außerhalb des Bereichs sind unzulässig.

**6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- (1) Das auf den Dachflächen und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Flächen M1 bis M3 einzuleiten, in Mulden zurückzuhalten und verzögert in den Enzbach einzuleiten. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch in Zisternen zurückgehalten und in den Enzbach eingeleitet werden.
- (2) Es sind folgende Rückhaltevolumen herzustellen:
  - Pro 100 m<sup>2</sup> unbegrünter Dach- oder versiegelter Zufahrtsfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 4,5 m<sup>3</sup> herzustellen.
  - Für begrünte Dachflächen mit einem Gesamtaufbau von mindestens 10 cm ist pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1,25 m<sup>3</sup> herzustellen.
  - Für Schotterflächen, Schotterrasen oder sonstige wassergebundene Decken ist pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ein Rückhaltevolumen von 3 m<sup>3</sup> herzustellen.
- (3) Die Mulden sind mit einer Tiefe von mindestens 50 cm auszubilden, die Böschungsneigung sollte nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden.
- (4) Die Zuleitung des Niederschlagswassers zu den Mulden muss oberirdisch erfolgen. Auf der Sondergebietsfläche (orangene Fläche) kann die Zuleitung auch überfahrbar sein. Das Gefälle sollte mindestens 0,5% betragen.

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

- (1) In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M1 und M3 gekennzeichneten Flächen sind Versickerungsmulden in der erforderlichen Größe (s. Nr. 6) anzulegen.
- (2) Die mit M1, M2 und M3 gekennzeichneten Flächen sind einschließlich ihrer Mulden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger). Es dürfen nur standortgerechte und heimische Gehölze verwendet werden. Koniferen sind ausgeschlossen.
- (3) In der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Aufweitung des Enzbaches zur Verbesserung der Gewässerstruktur durchzuführen. Es sind außerdem drei gebietsheimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm bzw. 250-300 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume ist in Abstimmung mit der Ausführungsplanung für die Gewässerentwicklung festzulegen. Es werden folgende Arten empfohlen: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Fahlweide (*Salix rubens*).

- (4) In der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen 5 Hochstamm-Obstbäume je mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Zufahrten und Hofflächen sind als Schotterfläche, Schotterrasen oder mit sonstigen wassergebundenen Decken herzustellen sofern dies topografisch möglich ist.
- (6) Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie z. B. Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- (7) Zuordnungsfestsetzung:  
Die Maßnahmen M1, M2 und M3 werden zu gleichen Teilen auf die Grundstücke im Sondergebiet nach Maßgabe des § 4 der Kostenerstattungssatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 07. Dezember 2008 zugeordnet.

## **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) 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. Gestaltung von aneinander gebauten Schuppen**

Aneinander gebaute Schuppen sind hinsichtlich der Höhe, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) und Gebäudeflucht einheitlich zu erstellen.

### **2. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform, Dachneigung (20-30°) und Firstrichtung.
- (2) Der Dachüberstand darf hofseitig max. 1 m, im Übrigen max. 30 cm betragen.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster sind unzulässig.
- (4) Sofern keine Dachbegrünung vorgesehen ist, sind zur Dacheindeckung nur rotbraune bis braune Farben zu verwenden. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

### **3. Photovoltaikanlagen**

- (1) Photovoltaikanlagen sind nur auf dem Dach und parallel zur Dachfläche und zum First zulässig.
- (2) Photovoltaikanlagen sind zusammenhängend und ohne farblich abgesetzten Rahmen anzubringen.

### **4. Fassadengestaltung**

Fassaden einschließlich Tore müssen in sägerauher, senkrechter Holzschalung, natur oder braun, vorgesehen werden.

### **5. Fenster**

Zur Belichtung des Innenraums sind nur Belichtungsöffnungen zulässig. Belichtungsöffnungen sind nur in einem Streifen von 1 m unterhalb der Traufe zulässig, sie dürfen max. 50 cm hoch sein und insgesamt höchstens  $\frac{3}{4}$  der Gesamtlänge des Schuppens einnehmen.

## **6. Einfriedungen, Stützmauern**

Einfriedungen und Stützmauern sind unzulässig.

## **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 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

### **2. 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

### **3. Geotechnik**

„Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers (Grabfeld-Formation). Generell können Auffüllungen, quartäre Sedimente und Verwitterungsböden lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Sulfat- und Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein.

In der Nachbarschaft des Plangebietes sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet. Möglicherweise kommen auch im Untergrund des Plangebietes noch auslaugungsfähige Gipslagen vor. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Es ist mit bauwerksrelevanten hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern trotz des nur gering durchlässigen Untergrundes eine Versickerung beabsichtigt ist, wird Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslagen auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Ein- bzw. Anschnitten rutschanfällig sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen wird Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4. Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten gem. §202 BauGB getrennt auszubauen, zu sichern, fachgerecht zu lagern und möglichst weitgehend wieder einzubauen. Die Vorgaben der DIN 18915 sind zu beachten.

Tübingen, den 17.10.2014