

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße –  
Teil 2“



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ werden folgende Bebauungspläne/Ortsbaupläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „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. 148, „Ortsbauplanänderung Bismarck-Schaffhausenstraße“, rechtskräftig seit 04.04.1960
- Nr. 98, „Ortsbauplan Bismarck-Schaffhausenstraße“, rechtskräftig seit 24.05.1957

## **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. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
- (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) Im GE sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören; Einzelhandelsbetriebe, sofern der Einzelhandelsbetrieb nicht mit einer Verkaufstätigkeit eines im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebs im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht und eine Verkaufsfläche von höchstens 10% der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnimmt; Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerplätze sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

### **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 max. zulässige Gebäudehöhe (GH), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (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 Bebauungsplanes 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.

## ENTWURF

- (4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach im MI mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mind. 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- (5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach im GE mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. 1,50 m überschritten werden, 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 Absturzsicherungen die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m überschreiten, sofern sie um mind. 1,00 m von den Außenwänden zurückversetzt sind.

### **3. 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) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen 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 BauNVO, § 14 BauNVO)**

- (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 Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Es sind außerdem die Regelungen unter Nr. 8 (5) zu beachten.

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

- (1) Der bestehende Hochwasserwall im GE, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, ist mit seiner Höhe von 318,20 m dauerhaft zu erhalten und seine Funktionsfähigkeit sicherzustellen.
- (2) Der bestehende Hochwasserwall im GE kann durch eine funktionsgleiche Hochwasserschutzmaßnahme im GE in gleicher Höhe ersetzt werden (z.B. Hochwasserschutzmauer oder komplette Anhebung der ansonsten von HQ 100 betroffenen Geländebereiche).

### **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 Dachbegrünung zurückzuhalten. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück (z. B.

durch Rigolen) oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Die Versickerungsmulden sind mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden. Wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hergestellt werden kann, kann ausnahmsweise auch die gedrosselte Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zugelassen werden.

- (2) Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundene Decke.
- (3) Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glaskuppeln. 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 im 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.
- (5) Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm bzw. 30 cm Vegetationsschicht intensiv zu begrünen. An Baumstandorten 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 Bebauungsplanes sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel, z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden.

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

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 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 baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (2) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die als Schlafräume genutzt und ausschließlich Fenster im Lärmpegelbereich III und höher aufweisen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Auf Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung kann verzichtet werden, wenn die Schlafräume 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  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK}$ tags in dB(A)	$L_{EK}$ nachts in dB(A)
GE	60	40

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

Sektor	$L_{EK, zus.}$ tags	$L_{EK, zus.}$ nachts
A	1	1
B	0	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 hin 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 mittelkronige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Winter-Linde	-	Tilia Cordata "Greenspire"
Traubenkirsche	-	Prunus Padus
Vogelkirsche	-	Prunus Avium
Einblättrige Esche	-	Fraxinus Excelsior "Diversifolia"
Weißbuche	-	Carpinus Betulus
Kegelförmiger Spitzahorn	-	Acer Platanoides „Cleveland“

Aus gestalterischen Gründen sind mind. je zwei jeder Art aus obiger Liste anzupflanzen.

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

Es werden folgende Arten empfohlen:

Kegelförmiger Spitzahorn	-	Acer Platanoides „Cleveland“
Winter-Linde	-	Tilia Cordata "Greenspire"
Spitzahorn	-	Acer Platanoides „Emerald Queen“

Aus gestalterischen Gründen ist entlang des Straßenraums je eine Art aus obiger Liste anzupflanzen.

- (3) PFG 3: Baumpflanzungen im Innenbereich des GE:  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 3 gekennzeichneten Stellen sind mittelkronige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Es werden folgende Arten empfohlen: siehe Pflanzliste gemäß Regelung unter (1).
- (4) Geringfügige Standortabweichungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume sind zulässig, wenn Zufahrten, Zugänge, unterirdische Leitungen oder Belange des Hochwasserschutzes dies erfordern.
- (5) Die Herstellung der mit PFG 2 bezeichneten Pflanzgebote südlich des Baufeldes 3 ist durch entsprechende bauliche Aussparungen innerhalb der Baugrenzen sicherzustellen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, wenn die Ausformung des Baukörpers dies erfordert.
- (6) Je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ist im direkten Anschluss auf der Parkplatzfläche ein mittelkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, sofern in den nachfolgenden Absätzen nicht anderes bestimmt wird. Es werden folgende Arten empfohlen: siehe Pflanzliste gemäß Regelung unter (1).
- (7) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.
- (8) Abweichend von (6) können offene, nicht überdachte Stellplätze, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, ausnahmsweise ohne Baumpflanzungen zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sie als provisorische Stellplätze ausgebildet werden, den ersten Bauabschnitten dienen und bis zur Realisierung der folgenden Bauabschnitte, jedoch max. auf 10 Jahre, befristet 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) 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. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 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) gilt: Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.
- (4) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

## **2. Fassadengestaltung**

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.
- (2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig.
- (3) Technische Einrichtungen (z.B. Kaminrohre, 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 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.
- (2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Außerdem sind sie auch blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin auszubilden.
- (3) Für das MI gilt außerdem: Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig. Es sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 0,50 m, und einer Größe von max. 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Für das GE gilt außerdem: Pro Gebäudeseite ist an der Fassade eine Flachwerbeanlage mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 2,00 m und einer Größe von max. 12,00 m<sup>2</sup> parallel zur Fassade zulässig.

## **5. Solaranlagen**

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

## **6. Einfriedungen**

- (1) Im MI sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und nach Westen unzulässig.
- (3) Im GE sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum im Abstand von mind. 0,50 m zu platzieren.

## **III. KENNZEICHNUNGEN**

### **1. Altlasten**

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Untergrundverunreinigungen zu entfernen. Die obersten Bodenschichten bis 50 cm Tiefe müssen mit unbelastetem Bodenmaterial aufgefüllt oder durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt werden. Diese Maßnahmen sind gutachterlich zu überwachen.

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

## **IV. 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. 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)

### **3. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

### **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 beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

## **5. Geräuschkontingentierung (DIN 45691)**

Grundlage ist die DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006. Die DIN 45691 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt 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-Überflutungsbereich herauszunehmen, wurde Ende 2013 ein Hochwasserwall mit einer Höhe von 318,20 m (Tübinger Höhe) entlang der nördlichen und östlichen GE 2-Gebietsgrenze errichtet (gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Die Fläche wird also bereits im Bestand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr überflutet. Eine Auswirkung des Walls auf den Hochwasserabfluß im Neckar ist nicht zu erwarten.

## **7. Hinweise zum Bahnbetrieb**

Immissionen 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 gewähren. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Bauanträge auf den zum Bahngelände benachbarten Grundstücken sind zur Stellungnahme an die DB weiterzuleiten.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage 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 Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121\*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

## **8. Geotechnik**

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars. Die Mächtigkeit dieser quartären Schicht ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Grabfeld- bzw. der Stuttgart-Formation (früher „Gipskeuper“ bzw. „Schilfsandstein“) an. Möglicherweise kommt im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grund-

wasserabsenkung erforderlich sein, wird ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwitterten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Einschnitten rutschanfällig sein. Die Sulfatgesteine der Grabfeld-Formation können stellenweise stark verkarstet sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

## **9. Anbringung von Nisthilfen**

Für Fledermäuse empfiehlt sich das Anbringen mehrerer Spaltenquartiere an den geplanten Gebäuden. Sie können direkt in das Mauerwerk eingebaut oder durch das Anbringen von Fassadenkästen geschaffen werden.

An den zum Neckar hin weisenden Fassaden lohnt sich das Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler. Sie sollten in mindestens 6 m Höhe über dem Boden oder an vorspringenden Fassaden angebracht werden. Da es sich um Kolonienbrüter handelt, ist es sinnvoll, mehrere Nisthilfen (mindestens vier) vorzusehen.

Ansonsten kommen eine Vielzahl weiterer Nisthilfen für Arten wie Gartenrotschwanz, Haussperling und Star in Frage.

## **10. Abrissarbeiten**

Baufeldfreimachungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar möglich. Wenn die Abrissarbeiten bereits im Februar begonnen wurden ist auch eine Ausdehnung der Arbeiten auf einschließlich März möglich, da eine Besiedelung während der Arbeiten unwahrscheinlich ist.

Tübingen, den 20.06.2014