

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Güterbahnhof“



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Güterbahnhof“ werden folgende Bebauungspläne/Ortsbaupläne und örtliche Bauvorschriften überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterbahnhof“ für unanwendbar erklärt:

- Nr. 461 „Ehemaliges Heeresdepot / Reutlinger Straße“, rechtskräftig seit 29.09.2007
- Nr. 405 „Reutlinger Straße, Westlicher Teil“, rechtskräftig seit 23.07.1990
- Nr. 216 „Eisenbahnstraße, Teil 1“, rechtskräftig seit 02.05.1964
- Nr. 178 „Ortsbauplan Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“, genehmigt am 14.12.1961
- Nr. 36 Fasz 1 „Stadtbauplan Östlich der Karlstraße“, genehmigt am 23.10.1911

## 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) Im räumlichen Geltungsbereich werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Mischgebiete MI 1 a/b bis MI 8 und die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzt. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden
  - in den Mischgebieten MI 2, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7 und MI 8 als weitere Teilflächen die Teilbereiche *MI Boulevard 1a*, *MI Boulevard 1b* und *MI Boulevard 2* sowie
  - im Gewerbegebiet GE 3 zwei Teilbereiche *GE 3 Teil 1* und *GE 3 Teil 2* festgesetzt.
- (2) Im Mischgebiet MI sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI mit Ausnahme der Mischgebiete MI 1a, MI 8 sowie der Teilbereiche *MI Boulevard 1a*, *MI Boulevard 1b* und *MI Boulevard 2* Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- (4) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Erdgeschoss der Mischgebiete MI 1a, MI 4 sowie der Teilbereiche *MI Boulevard 1a*, *MI Boulevard 1b* und *MI Boulevard 2* (mit Ausnahme des Mischgebietes MI 8) Wohnungen unzulässig.
- (5) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Erdgeschoss des Gewerbegebiets GE 1 und der Mischgebiete MI 1a/b bis MI 8 oberirdische Garagen unzulässig, solange in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
- (6) Abweichend von (5) gilt: Im Gewerbegebiet GE 1 können oberirdische Garagen im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese um mindestens 10,00 m von der Außenfassade der Reutlinger Straße zurückversetzt sind.

- (7) Abweichend von (5) gilt außerdem: Im Mischgebiet MI 1b können oberirdische Garagen im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese um mindestens 10,00 m von den Außenfassaden zur Reutlinger Straße und östlichen Erschließungsstraße zurückversetzt sind.
- (8) In Anwendung von § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI 1a Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern es sich nicht um
- Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Lebensmittel“, „Getränke“ und „Genussmittel, Tabakwaren“ (zulässiger Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente: jeweils maximal 10 % an der Verkaufsfläche)
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (zulässiger Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente: maximal 10 % an der Verkaufsfläche)
- handelt.
- (9) In Anwendung von § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Teilbereich *MI Boulevard 1a* (MI 2) Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern es sich nicht um
- Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation“, „Musikalienhandel“, „Spielwaren“, „Bekleidung, Lederwaren, Schuhe“, „Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Rühr- und Mixergeräte)“ sowie „Sport- / Campingartikel (inkl. Fahrräder)“, und um
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (zulässiger Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente: maximal 10 % an der Verkaufsfläche)
- handelt.
- (10) In Anwendung von § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Teilbereich *MI Boulevard 1b* (MI 4 und MI 5) Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern es sich nicht um
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der Sortimente „Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel“, „Apothekerwaren“, „medizinische und orthopädische Artikel“, „Foto / Optik“, „Blumen“ sowie „Sport- / Campingartikel (inkl. Fahrräder)“ und um
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (zulässiger Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente: maximal 10 % an der Verkaufsfläche)
- handelt.
- (11) In Anwendung von § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Teilbereich *MI Boulevard 2* (MI 5, MI 6, MI 7 und MI 8) Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern es sich nicht um
- Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufstätigkeit mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks- oder Produktionsbetriebs im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht und eine Verkaufsfläche von höchstens 10% der Grundfläche des Betriebes aufweist (Werkverkauf), sowie
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (zulässiger Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente: maximal 10 % an der Verkaufsfläche)
- handelt.
- (12) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- (13) Im GE 1 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen unzulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören; Einzel-

handelsbetriebe, sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit lediglich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- (14) Im GE 2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe mit lediglich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt, und Lagerplätze.
- (15) Im GE 3 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe handelt, deren Verkaufstätigkeit mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks- oder Produktionsbetriebs im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, eine Verkaufsfläche von höchstens 30% der Grundfläche des Betriebes aufweist und es sich um lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt (Werkverkauf).

- (16) Die maßgeblichen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind der folgenden „Tübinger Liste“ zu entnehmen:

Zentrenrelevante Sortimente	Grundversorgungsrelevante und zugleich zentrenrelevante Sortimente <sup>1</sup>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige Baby- / Kinderartikel</li> <li>• Kunst / Antiquitäten</li> <li>• Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Rühr- und Mixgeräte)</li> <li>• Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>• Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation</li> <li>• Foto / Optik</li> <li>• Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>• Musikalienhandel</li> <li>• Uhren / Schmuck</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Blumen</li> <li>• Haushaltswaren</li> <li>• medizinische und orthopädische Artikel</li> <li>• Sport- / Campingartikel (inkl. Fahrräder)</li> <li>• Antiquitäten und Gebrauchtwaren</li> <li>• Waffen, Angler-, Reit und Jagdbedarf<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel</li> <li>• Apothekerwaren</li> <li>• Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel</li> <li>• Genussmittel, Tabakwaren</li> <li>• Getränke (meint Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also z. B. reine Getränkemarkte)<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möbel / Büromöbel</li> <li>• Bau-, Heimwerker- / Gartenbedarf</li> <li>• Sonstige großteilige Sortimente wie Boote, Auto / Zubehör, Heizungen / Kamine/ (Kachel-) Öfen, Teppichböden</li> <li>• Brennstoffe</li> <li>• Größere Pflanzen / Tiere und Tiernahrung<sup>4</sup>/ Zooartikel</li> <li>• Teppiche<sup>6</sup></li> <li>• Großteilige Baby- / Kinderartikel (z. B. Kinderwagen, Kindersitze)<sup>6</sup></li> <li>• Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühlschränke, Wäschetrockner)<sup>6</sup></li> </ul>

Gegenüber der Sortimentsliste des Zentren- und Märktekonzepts von 1999 gab es Änderungen.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist hinzugekommen:

- Waffen, Angler-, Reit und Jagdbedarf

Bei den grundversorgungsrelevanten Sortimenten ist hinzugekommen:

- Getränke (meint Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also z. B. reine Getränkemarkte)

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist hinzugekommen:

- Tiere und Tiernahrung
- Teppiche
- Großteilige Baby- / Kinderartikel (z. B. Kinderwagen, Kindersitze)
- Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühlschränke, Wäschetrockner)

Nicht mehr aufgeführt werden

- Bodenbeläge / Tapeten
- kleinteilige Sportartikel

<sup>1</sup> Hierbei wird bei den einzelnen Standorten im Einzelfall geprüft, ob eine Großflächigkeit auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden kann.

<sup>2</sup> In der Innenstadt nicht vorhanden, wäre aber dort zu erwarten.

<sup>3</sup> Grundversorgungsrelevantes und zentrenrelevantes Sortiment, kann aber aufgrund seiner Sperrigkeit nicht in der Innenstadt untergebracht werden.

<sup>4</sup> In der Innenstadt so gut wie nicht vorhanden und nicht unbedingt dort zu erwarten.

Quelle: Berichtsvorlage Fortschreibung Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen, hier Beteiligungsverfahren für die Fortschreibung, 01.03.2013, Stadt Tübingen, 2013

(17) *Geräuschkontingentierung:*

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45 691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche i	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 2	60	45
GE 3, Teil 1	63	45
GE 3, Teil 2	65	45

Tabelle: Emissionskontingente tags/nachts in dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung dieser Auflage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

*Zusatzkontingente:*

Für den im Folgenden definierten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK,i}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs- sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / Teilfläche					
	GE 2		GE 3, Teil 1		GE 3, Teil 2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	5	5	5	5	5	5

Tabelle: Darstellung der immissionsortabhängigen Zusatzkontingente

Der Bezugspunkt wird mit folgendem Wert (Gauß-Krüger-System) festgelegt:

$$X = 3505369.00, Y = 5375395.18$$

Der Richtungssektor A wird mit folgenden Winkeln ( $0^\circ$  = Norden und im Uhrzeigersinn) festgelegt:

$$\text{Richtungssektor A: } 161^\circ / 307^\circ$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

## 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 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die Anzahl an Vollgeschossen (als zwingende Angabe, Mindest-/Höchstangabe, Höchstangabe), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Im MI 4 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Alle Höhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem (Tübinger Höhe = Höhe in Metern über Normalnull minus 115 mm).
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach in den Gewerbegebieten (GE 1 bis GE 3) mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. 2,50 m überschrit-

- ten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 3,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach in den Mischgebieten MI 1a/b bis MI 8 mit Solaranlagen 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.
  - (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Mischgebiet MI 1a, die eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 329,0 m aufweist, ist auf dieser eine transparente Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 333,0 m zu errichten. Die tatsächliche Höhe der transparenten Lärmschutzwand im MI 1a ist auf die Höhe der westlich und östlich angrenzenden Nachbarbebauung auszurichten, wobei die geringere der beiden Höhen maßgeblich ist. Die transparente Lärmschutzwand ist mindestens 1,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückzusetzen.
  - (5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Gebäudehöhe in den Baugebieten GE 1 und MI 1 a/b bis MI 8 darf ausnahmsweise durch Absturzsicherungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m und Pergolen (mit oder ohne Überdachung) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m überschritten werden, sofern dieses Gebäude an ein mindestens 3,00 m höheres Gebäude direkt angrenzt.
  - (6) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei geneigten Dächern ist der First (FH). Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - (7) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, muss mindestens ebenengleich mit der angrenzenden Geländehöhe sein und darf maximal 0,90 m über der angrenzenden Geländehöhe liegen, solange in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
  - (8) Abweichend von (7) gilt: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) muss in den Teilbereichen *MI Boulevard 1a*, *MI Boulevard 1b (mit Ausnahme des MI 4)* und *MI Boulevard 2* zum öffentlichen Raum hin zwingend ebenengleich mit der angrenzenden Geländehöhe sein. Im gesamten Mischgebiet MI 4 darf die EFH bis zu 1,50 m über der angrenzenden Geländehöhe liegen, um der bestehenden Höhensituation des Bestandsgebäudes Rechnung zu tragen.
  - (9) Abweichend von (7) gilt außerdem: Im nördlichen Baufeld des Mischgebiets MI 5 muss die EFH mindestens 0,45 m über der angrenzenden Geländehöhe liegen, um die Anforderungen an die Besonnungsdauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 5034-1 im Erdgeschoss sicherzustellen. Auf diese Mindest-Sockelhöhe kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die obigen Anforderungen auf anderem Wege erfüllt werden.
  - (10) Abweichend von (7) gilt außerdem: Im Bereich des GE 1 entlang der westlichen Baulinie, im Bereich des MI 1b entlang der südwestlichen Baulinie und im Bereich des MI 1a entlang der südlichen Baulinie ist jeweils eine Zugangssituation herzustellen, die zwingend ebenengleich mit der angrenzenden Geländehöhe ist.

- (11) Bei den Gebäuderiegeln der Mischgebiete entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplan-gebiets ist ein Staffelgeschoss oberhalb des 5. Geschosses zulässig, sofern dessen Geschoss-fläche bis zu maximal 75% der darunterliegenden Geschossfläche beträgt.
- (12) Für das Erdgeschoss in den Teilbereichen *MI Boulevard 1a*, *MI Boulevard 1b (mit Ausnahme des MI 4)* und *MI Boulevard 2 (mit Ausnahme des MI 8)* wird eine lichte Erdgeschosshöhe von mindestens 3,50 m festgesetzt.
- (13) Nur für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) sowie unterirdische Abstell-räume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume kann die GRZ in den Mischgebieten MI 2 bis MI 8 (mit Ausnahme des MI 4) bis zu 1,0 betragen.

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

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Staffelgeschosse oberhalb des 5. Geschosses gemäß Nr. 2 Abs. 11 der planungsrecht-lichen Festsetzungen kann ausnahmsweise von der Einhaltung der geschlossenen Bauweise abgesehen werden, sofern die Regelungen unter Nr. 1 Abs. 5 und 6 der örtlichen Bauvor-schriften eingehalten werden.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Im Erdgeschoss und im obersten Geschoss dürfen Vorbauten (wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, etc.) die Baugrenzen und Baulinien nicht überschreiten.
- (3) Zum öffentlichen Raum hin dürfen Baulinien und Baugrenzen ab dem 1. OG 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.
- (4) An den dem öffentlichen Raum nicht zugewandten Fassadenseiten dürfen Baugrenzen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Länge von 5,00 m überschritten werden.
- (5) Pro Parzelle dürfen offene Balkone und Erker pro Geschoss maximal 50 % der jeweiligen Ge-bäudelänge betragen. Zu angrenzenden Gebäuden ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

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

- (1) Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Spielplätzen, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu-

lässig. Terrassen sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand, zulässig.

- (2) In den Baugebieten GE 1 und MI sind Tiefgaragen grundsätzlich und offene, nicht überdachte Stellplätze (St) nur in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Parkieranlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im GE 2 sind Parkieranlagen an der Westseite im Übergangsbereich zum MI ausgeschlossen.
- (3) Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und nur integriert in die Gebäude 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) Die offenen, nicht überdachten Parkierungsflächen im Grünstreifen entlang der Bahnlinie sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag.
- (2) Für alle Baugebiete GE (mit Ausnahme des GE 3) und MI gilt: Das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten. Die Dachflächen sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glaskuppeln. Diese Flächen dürfen insgesamt nur bis zu maximal 20 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen.
- (3) Allgemein gilt: Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baufelder sind Dachterrassen unzulässig.
- (4) Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke für Rasen und Staudenbeete von 30 cm bzw. 50 cm intensiv zu begrünen. An Strauchstandorten ist eine durchwurzelbare Mindestaufbaustärke von 50 cm notwendig, bei Großsträuchern und Kleinbäumen 60 cm bzw. 100 cm. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage.
- (5) 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. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Gehrechte werden zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Sie sollen eine öffentliche Durchwegung sicherstellen.
- (2) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht mit der Bezeichnung LR 1 (im Mischgebiet MI 2) wird zugunsten der Stadtwerke Tübingen zum Zwecke der Leitungsversorgung und -unterhaltung festgesetzt.
- (3) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht mit der Bezeichnung LR 2 (im Mischgebiet MI 6) wird zugunsten der Stadtwerke Tübingen zum Zwecke der

Leistungsversorgung und -unterhaltung (u.a. auch der hierin befindlichen Gasmitteldruckleitung) festgesetzt.

- (4) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht mit der Bezeichnung LR 3 (im Gewerbegebiet GE 3) wird zugunsten der Universitätsstadt Tübingen festgesetzt. Es dient der Unterhaltung eines Mischwasserkanals.

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

- (1) Entsprechend den Eintragungen in der Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)) und V (71-75 dB(A)) festgesetzt. Wohnnutzungen und sonstige schutzwürdige Nutzungen sind in den Gebäuden mit den in der Tabelle aufgeführten Immissionsorten nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 8 i.V.m. Tabelle 9 (Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einhalten.  
Im Falle der Errichtung von Gebäuden, die nur die festgesetzte Mindestanzahl an Geschossen aufweisen, ist für die beiden obersten Geschosse mindestens der Lärmpegelbereich III für die Festlegung der Fassadendämmung nach DIN 4109 anzusetzen.
- (2) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Gewerbegebieten sind technische Vorkehrungen zur Gewährleistung der Werte nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (3) Die Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. 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) Bei Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln > 67 dB(A) am Tag oder Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln > 57 dB(A) in der Nacht nach Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung ist bei Wohnungen durch Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 auf der ruhigen Seite (Innenhöfe, Beurteilungspegel < 61 dB(A) tags bzw. < 51 dB(A) nachts nach Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung) angeordnet wird.  
Alternativ zur Grundrissorientierung bzw. bei Wohnungen ohne ruhige Fassade (Beurteilungspegel <61 dB(A) tags bzw. <51 dB(A) nachts nach Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung) ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen die Orientierungswerte für Gewerbe- und Mischgebiete tags bzw. nachts für den Verkehrslärm nach Beiblatt 1 der DIN 18005 eingehalten werden.
- (5) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die als Schlafräume genutzt und an denen der Beurteilungspegel 47 dB(A) in der Nacht nach Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung überschreitet, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

- (6) Bei Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln > 60 dB(A) am Tag in Mischgebieten nach Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Dachterrassen, o.ä.) zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass der Orientierungswert von 60 dB (A) für Mischgebiete tags nach Beiblatt 1 der DIN 18005 eingehalten wird.
- (7) Wenn im Baugenehmigungsverfahren nicht nachgewiesen werden kann, dass die in Tabelle 4 der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Werte für die aufgeführten Immissionsorte eingehalten werden, muss zur Kompensation der höheren Lärmbelastung an der betroffenen Gebäudefassade der jeweils zugeordnete Lärmpegelbereich um eine Stufe erhöht werden; dies gilt nicht für den Lärmpegelbereich V.

## 9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) *Pflanzgebot 1 (PFG 1): Flächiges Pflanzgebot nördlich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3, Baumpflanzungen und Extensivwiese in privater Grünfläche der Wasserschutzzone II ->*  
An den mit PFG 1 bezeichneten Standorten innerhalb der privaten Grünfläche sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen mit maximal 1-2 jährlicher Mahd und unter Verzicht auf Düngemittel oder Pestizide. Es ist eine gebietsheimische, kräuterreiche Saatgutmischung zu verwenden, z. B. Regelsaatgutmischungen Nr. 7.1.2 oder Nr. 7.2.2. Die Extensivwiese nördlich des GE 3 kann ausnahmsweise durch Zufahrten unterbrochen werden, sofern diese mindestens 30,00 m voneinander entfernt liegen. Die Baumquartiere sind für diesen Fall vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen.
- (2) *Pflanzgebot 2 (PFG 2): Mittelgroße Straßenbäume entlang der Bahnlinie ->*  
An den mit PFG 2 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Kegelakazien *Robinia (pseudoacacia „Bessioniana“)* als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
- (3) *Pflanzgebot 3 (PFG 3): Mittelgroße Straßenbäume an den Fahrbahnverengungen entlang der Bahnlinie ->*  
An den mit PFG 3 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mittelgroße Bäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
- (4) *Pflanzgebot 4 (PFG 4): Flächiges Pflanzgebot mit magerer Wiese im Grünstreifen und den vereinzelt Verkehrsgrünflächen entlang der Bahnlinie ->*  
In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 4 bezeichneten Streifen von ca. 1,50 m Breite und den Verkehrsgrünflächen entlang der Bahnlinie ist eine extensiv zu pflegende, magere Wiesenfläche herzustellen. Hierfür ist mageres Substrat einzubauen und eine Ansaat mit einer angepassten, gebietsheimischen kräuterreichen Saatgutmischung vorzunehmen, z. B. Regelsaatgutmischungen Nr. 7.2.2 oder Nr. 8.1., angepasst an nährstoffarme trockene Lagen. Die Flächen sind maximal 1x jährlich zu mähen und abzuräumen. Es dürfen keine Düngemittel oder Pestizide angewendet werden.

Über die komplette Länge der jeweiligen Verkehrsgrünflächen sind zur Bahn hin auf einer Breite von 1,50 m außerdem Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

(5) *Pflanzgebot 5 (PFG 5): Kleinbäume und Großsträucher in den Höfen der Mischgebiete MI 2 bis MI 7 ->*

An den mit PFG 5 bezeichneten Standorten in den Höfen der Mischgebiete MI 2 bis MI 7 sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Großsträucher oder/und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Gehölze ist verbindlich, die Standorte können entsprechend einer Freiflächenplanung angepasst werden.

Geeignete Gehölze mit eher flachem Wurzelwerk für die Begrünung auf der Tiefgarage sind folgende Arten (B = Baum / S = Strauch):

- Feld-Ahorn, Maßholder - *Acer campestre* (B/S)
- Kornelkirsche - *Cornus mas* (S)
- Gewöhnliche Hasel - *Corylus avellana* (S)
- Echte Mehlbeere - *Sorbus aria* (B)
- Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia* (B)
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana* (S)
- Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare* (S)
- Weiden, nur Straucharten - *Salix spec.* (nur S)
- Weitere Zierbäume und Ziersträucher

(6) *Pflanzgebot 6 (PFG 6): Baumpflanzungen im Bereich der Unterführung ->*

An den mit PFG 6 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mittelgroße Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

(7) *Pflanzgebot 7 (PFG 7): Kleinkronige Straßenbäume ->*

An den mit PFG 7 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kleinkronige Bäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

(8) *Pflanzgebot 8 (PFG 8): Mittelgroße Straßenbäume im Bereich von Parkplätzen ->*

An den mit PFG 8 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mittelgroße Bäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

(9) *Pflanzgebot 9 (PFG 9): Mittelgroße Straßenbäume entlang der Eisenbahnstrasse und auf Plätzen ->*

An den mit PFG 9 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mittelgroße Bäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

(10) *Pflanzgebot 10 (PFG 10): Großkronige Straßenbäume entlang der Reutlinger Strasse ->*

An den mit PFG 10 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes großkronige Bäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

- (11) *Pflanzgebot 11 (PFG 11): Mittelgroße Straßenbäume entlang des Depotareals ->*  
An den mit PFG 11 bezeichneten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mittelgroße Bäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
- (12) Geringfügige Standortabweichungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume sind grundsätzlich zulässig, unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.
- (13) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. 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. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL-Richtlinien entsprechen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

## **10. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Während der Bauphase sind im Bereich zu erhaltender Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu treffen.

## **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. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung.

- (2) Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind in den Baugebieten GE 1, GE 2, MI 1a/b bis MI 8 entsprechend der Regelung unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen. Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen gedeckten Materialien einzudecken.
- (3) Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt: Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumendächer unzulässig. Ausnahmsweise können Foliendächer in hellen, gedeckten Farbtönen zugelassen werden.
- (4) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind räumlich zu konzentrieren und durch eine gemeinsame Einhausung mit Flachdach zu einer Einheit zusammenzufassen. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 und Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.
- (5) Bei den Gebäuderiegeln der Mischgebiete MI 2 bis Mi 8 entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets ist im Staffelgeschoss gemäß Nr. 2 Abs. 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen je 20 m Gebäudelänge eine in der Tiefe durchbindende Lücke mit einer Mindestbreite von 3,00 m vorzusehen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, sofern eine spätere Parzellierung dies erfordert.
- (6) Das Staffelgeschoss gemäß Nr. 2 Abs. 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist außerdem zu allen Gebäudeseiten hin um mindestens 30 cm zurückzusetzen.

## **2. Fassadengestaltung**

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlagen gemäß Nr. 5 der örtlichen Bauvorschriften sind unzulässig.
- (2) Metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind mit Ausnahme des Gewerbegebietes GE 3 unzulässig.
- (3) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig.
- (4) Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

## **3. Werbeanlagen und Automaten**

- (1) Für die Mischgebiete (MI 1a/b bis MI 8) und Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) gilt: 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. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Außerdem sind sie auch blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin auszubilden.
- (2) Für die Mischgebiete gilt: Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig. Es sind nur Flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbean-

lage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,50 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

- (3) Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gilt: Es sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 1,00 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 4,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt: Es sind pro Gebäudeseite an der Fassade nur Flachwerbeanlagen mit einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Gesamtgröße von maximal 10,00 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern die Gesamtgröße der Werbeanlagen 2 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet, sind Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von bis zu 20,00 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des mit PFG 1 bezeichneten flächigen Pflanzgebots im Norden des Gewerbegebiets GE 3 ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage mit einer Breite von maximal 2,00 m, einer Tiefe von maximal 0,60 m und einer Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

#### **4. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

#### **5. 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.

#### **6. Einfriedungen**

- (1) Im Gewerbegebiet GE 1 und in den Mischgebieten MI 1a/b bis Mi 8 sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin unzulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einfriedungen nach Westen zum öffentlichen Straßenraum unzulässig. Ansonsten gelten analog die Regelungen des Abs. 3.
- (3) Im Gewerbegebiet GE 3 sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedungen sind südlich des mit PFG 1 bezeichneten flächigen Pflanzgebots zu platzieren.

#### **7. Traufstreifen**

- (1) Die Geländehöhe des Traufstreifens muss im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebenengleich ausgeführt werden.
- (2) Der Traufstreifen muss befestigt sein. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Blindenleitstreifens nicht beeinträchtigt wird.

- (3) Der Traufstreifen ist grundsätzlich von Müllbehältern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche missbraucht werden. Treppenabgänge zur Tiefgarage sind nicht zulässig.

## **8. Abstandsflächen**

- (1) Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO sind zur Verwirklichung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Mischgebiete zwischen den Baufeldern geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt jedoch in jedem Fall mindestens 2,50 m.

## **III. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Bodenverunreinigungen vor, die teilweise die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten.

- (1) Die eingegrenzte Bodenbelastung (Fläche ALVF 7080-01-003) ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hier wurden oberflächennah zusammenhängende PAK- bzw. Benzo(a)pyren-Belastungen oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbegebiete detektiert. Die Verunreinigungen beschränken sich auf den obersten Meter.  
*Sanierungsmaßnahmen:* Der Kontaminationsbereich sollte im Zuge der Baureifmachung beseitigt werden (Aushub; Umfang ca. 400 m<sup>2</sup> x 1,0 m = 400 m<sup>3</sup> / 720 to. Begleitung der Maßnahme durch einen Fachgutachter. Entnahme von Beweissicherungsproben aus den Baugrubenwänden und der Sohle sowie Analytik auf PAK. Nachweis der Einhaltung des Prüfwertes der BBodSchV für Gewerbegebiete für den Parameter Benzo(a)pyren von 12 mg/kg). Darüber hinaus gelten in diesem Bereich die unter Ziffer 3 beschriebenen Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub, Verfüllung und Nachweis von Prüfwertüberschreitungen (bezogen auf die jeweilige Nutzung).
- (2) Darüber hinaus wurden im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erhöhte Chromkonzentrationen im Feststoff detektiert, die z. T. oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete (zukünftige Mischnutzung) bzw. für Gewerbegebiete (zukünftige Gewerbeflächen) liegen. Die Auffälligkeiten beschränken sich auf den Auffüllungshorizont. Die Abgrenzung von Belastungszonen ist wegen der diffusen Verteilung der Chrombelastungen nicht möglich. Daher sind auch keine gezielten Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen einzelner Belastungsbereiche möglich. Es gelten jedoch die unter Ziffer 3 beschriebenen Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub, Verfüllung und Nachweis von Prüfwertüberschreitungen (bezogen auf die jeweilige Nutzung).
- (3) *Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Maßnahmen erforderlich:*
- Begleitung und Überwachung von Bodenaushub durch einen Fachgutachter. Separierung von Auffüllungen und gewachsenem Boden, ggf. von organoleptisch auffälligem Material. Abfallrechtliche Deklaration des Aushubmaterials, Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bereitstellung auf der Fläche. Vorlage Ergebnisdokumentation beim Landratsamt Tübingen.
  - Begleitung und Überwachung von Wiedereinbau von Aushubböden durch einen Fachgutachter. Wiedereinbau von Aushubböden bis max. Z 2 gemäß Verwaltungsvorschrift

des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV-Boden) unter Beachtung der in der VwV-Boden festgelegten Einbaukonfigurationen:

Das Plangebiet liegt im Osten innerhalb des Wasserschutzgebiets Au. In der Wasserschutzzone II und IIIb (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) ist der Einbau von Z2-Material nicht zulässig bzw. soll aus Vorsorgegründen nicht erfolgen.

- > Wiedereinbau von Aushubböden Z 0/Z0\*/Z1.1: Erforderlicher Mindestabstand von 1,00 m zum höchsten Grundwasserstand. Bei den bisherigen Grundwasserstandsmessungen lagen die Wasserstände bei 4,00-5,00 m uGOK. Um den Mindestabstand auch bei höheren Wasserständen sicher einzuhalten wird vorsorglich festgelegt, dass der Wiedereinbau von Aushubböden bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m uGOK erfolgen darf.
- > Wiedereinbau von Aushubböden Z 1.2: Erforderlicher Mindestabstand von 1,00 m zum höchsten Grundwasserstand, maximale Einbautiefe 2,50 m uGOK. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass die Auenlehmschicht in dem für den Wiedereinbau vorgesehenen Bereich eine Mindestmächtigkeit von 2,00 m aufweist. Der Nachweis kann durch Auswertung vorhandener Bohrprofile oder durch zusätzliche Erkundungsbohrungen erbracht werden.
- > Wiedereinbau von Aushubböden Z 2 (nur außerhalb Wasserschutzzonen II und IIIb des Wasserschutzgebietes Au): Erforderlicher Mindestabstand von 1,00 m zum höchsten Grundwasserstand, maximale Einbautiefe 2,50 m uGOK. Der Wiedereinbau von Z 2-Material ist nur unterhalb von Versiegelungen mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht (z.B. Beton, Asphalt, Pflaster mit abgedichteten Fugen) oder in speziell durch Abdichtungen gesicherten Erdbauwerken, z. B. Lärmschutzwällen, zulässig.
- Maßnahmen im Bereich von zukünftig unversiegelten Flächen:  
Entnahme von Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV durch einen Fachgutachter und Analyse auf Schwermetalle und Benzo(a)pyren. Bei Unterschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für die relevante Nutzungsart (Wohnen oder Gewerbe) sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.  
Bei Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV erfolgt eine Überdeckung der beprobten Teilfläche mit mindestens 60 cm externem Füllboden, der die Zuordnungswerte der VwVBoden Z 1.1 sowie die Prüfwerte der BBodSchV für die relevante Nutzungsart (Wohnen oder Gewerbe) einhält.

- (4) Maßnahmenkonzept und Sanierungsdokumentation sind Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht des Bebauungsplans.

#### **IV. HINWEISE**

##### **1. Kleinteiligkeit**

Ziel der Stadt Tübingen ist es, analog zu den städtebaulichen Entwicklungen im Loretto-Areal und dem Französischen Viertel eine architektonische Vielfalt im Plangebiet zu verwirklichen. Diese ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Häuser pro Baufeld erkennbar ist, und dient der Gewährleistung stadträumlicher Qualität.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird vertraglich geregelt, dass je Mischgebiet Planungsbeiträge von mehreren Architekten zu liefern sind. Es soll so sichergestellt werden, dass unabhängig von Eigentumsver-

hältnissen, Parzellierungen oder Grundstückszuschnitten separate Häuser bzw. Gebäudeabschnitte mit unterschiedlicher architektonischer Gestalt entwickelt werden. Auch beim Kauf eines gesamten Baublocks (Baublöcke: MI 2 westlich des Geh- und Leitungsrechts, MI 2 östlich des Geh- und Leitungsrechts, MI 3, MI 5, MI 6, MI 7 und MI 8) durch einen einzigen Käufer soll so ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Zur Umsetzung der Kleinteiligkeit wurden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen. Diese Regelungen gelten für die Mischgebiete mit Ausnahme der Mischgebiete MI 1a, MI 1b und MI 4. Die konkreten Inhalte werden mit dem Käufer über den Kaufvertrag geregelt.

## **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 nach den zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Förderbedingungen der KfW-Bank in Bezug auf die gültige Energieeinsparverordnung realisiert werden.

## **4. Car-Sharing-Stellplätze**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „CS“ markierten Stellplatzbereiche dienen ausschließlich der Unterbringung von Car-Sharing-Stellplätzen. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag wurde abgeschlossen.

## **5. Kampfmittelbelastung**

Das Untersuchungsgebiet wurde teilweise bombardiert. Laut Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg v. 08.05.2009 sind in den Luftbildern etliche Bombentrichter und Gebäudeschäden erkennbar. Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Untergrund muss von fachlich versierter Seite (Kampfmittelbeseitigungsdienst oder private Kampfmittelräumfirmen) ein Konzept zum Umgang mit der Kampfmittelgefährdung bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen erarbeitet werden. Aushub- und Räumarbeiten müssen nach Vorgabe dieses Konzeptes von fachlich geeignetem Personal beaufsichtigt werden.

## **6. Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)**

Grundlage ist die DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002. Die DIN 18005 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

## **7. 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.

## **8. 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.

## **9. Tageslicht in Innenräumen (DIN 5034)**

Grundlage ist die DIN 5034: Tageslicht in Innenräumen, Ausgabe Juli 2011. Die DIN 5034 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

## **10. Hinweise zu Planungen entlang von Bahnanlagen**

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.

Die Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Die Schutzabstände sind einzuhalten. Der Mindestabstand zu den spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen nach den entsprechenden DIN-Vorschriften einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Sie sind nach Richtlinie 882 zu planen und herzustellen. Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind Überhänge zu vermeiden, sodass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.

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 Services Immobilien GmbH weiterzuleiten.

## **11. Geotechnik**

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars, die von bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten dieser quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Gipskeuper-Formation, an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sollten im Zuge der Neuordnung Eingriffe in den Baugrund bzw. die Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 bzw. die Erstellung von Versickerungsgutachten empfohlen.

## **12. Hochwasser**

In den Hochwassergefahrenkarten des LUBW liegt das Plangebiet im Bereich HQ extrem (Extremes Hochwasser). Das bedeutet, eine mögliche Hochwassergefahr besteht nur im Extremfall, statistisch gesehen also sehr viel seltener als ein 100-jährliches Hochwasser.

### **13. Feuerwehr**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „FW“ markierten Bereiche dienen im Brandfall der Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen (sog. Feuerwehraufstellzonen). Diese sind mit den entsprechenden Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Ausführungsplanung im Hinblick auf die Dimensionierung der Tiefgaragendecke und freiräumlichen Gestaltung der Innenhöfe zu berücksichtigen, sofern eine Rettung nicht auf anderem Wege möglich ist.

### **14. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die planinternen Maßnahmen wie die Herstellung von Grünflächen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen etc. wird der naturschutzfachliche Eingriff vermindert. Es verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 84.750 €. Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt:

- Wiederherstellung Trockenmauern und Revitalisierung der Wiesenflächen auf dem städtischen Flurstück 7212 Gewann Rappenberghalde / Hennentalweg, Tübingen, Flurstückgröße ca. 1230 m<sup>2</sup>, anrechenbare Kosten ca. 23.500 €. Die Maßnahmen auf dem städtischen Flst. Nr. 7212 sind Ökokontomaßnahmen und wurde bereits hergestellt, die Entwicklungspflege dauert noch bis Sommer 2014 an. Die diesbezügliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Zahlung des Ablösebetrages wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger.
- Aufwertung im Rahmen der Durchführung von CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken 6321, 7098 (östlich des Bebauungsplangebiets zwischen Eisenbahnstraße und Gleiskörper), Flurstücksgröße ca. 6000 m<sup>2</sup>, anrechenbare Kosten ca. 61.300 €. Die Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht und seinen Anlagen beschrieben.

### **15. Maßnahmen zum Artenschutz**

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

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsauswirkungen wie Vergrämung und Abfangen von Zauneidechsen werden gemäß Ausnahmeantrag vom 18.6.2013 (genehmigt durch das Regierungspräsidium Tübingen am 1.7.2013) durchgeführt.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen sind vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen. Vorgesehen ist eine ca. 0,6 ha große Fläche entlang der bestehenden Bahntrasse östlich des Bebauungsplangebiets zwischen Eisenbahnstraße und Gleiskörper (innerhalb der Flurstücke Nr. 6321, 7098), die fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu pflegen ist. Zur dauerhaften Sicherung der Artenschutzmaßnahme wird eine entsprechende Dienstbarkeit auf den Bahnflächen eingetragen. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Juli 2013 begonnen und sind mittlerweile hergestellt.

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten betroffener Wildbienenarten (Wirtsbienen von *Thyreus orbatus*) wird eine Lößsteilwand als Ersatzbiotop innerhalb der Flurstücke 6321, 7098 östlich des Bebauungsplangebiets zwischen Eisenbahnstraße und Gleiskörper errichtet.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere der betroffenen Vogelarten Feld- und Haussperling werden als funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) Nistmöglichkeiten für Vögel innerhalb der Flurstücke 6321, 7098 angebracht.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht und seinen Anlagen beschrieben.

Tübingen, den 10.02.2015