

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan „Technisches Rathaus“

Die nachfolgend genannten, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt:

- Stadtbauplan Nr. 2 „Stadtbauplan von 1866“, genehmigt: 18.06.1967
- Stadtbauplan Nr. 9 „Brunnenstraße“, genehmigt: 22.12.1928
- Ortsbauplan Nr. 99 „Westl. Österberg Teil 3: Hauf-Lenau-Randstraße“, In Kraft getreten: 29.07.1957
- Bebauungsplan Nr. 308 „Brunnenstraße“ (Änderung), In Kraft getreten: 02.06.1970

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 25.01.2012 (GBl. S. 65,68), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 347m ü.N.N. festgelegt.

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 den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- (2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb des Gewässerrandstreifens sind: in Verbindung mit der Hauptanlage stehende untergeordnete Lüftungsschächte/-anlagen zulässig.
Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, wie beispielsweise:
 - Nebengebäude für Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten
 - Geräteschuppen
 - Zugänge und Treppenanlagen
 - nicht überdachte Stellplätze
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 - Stützmauernzulässig.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“/„Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird der für die baulichen Anlagen notwendige Retentionsraum durch eine Geländemodellierung ausgeglichen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden

unzulässig. Nebenanlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen, wie z. B. Wege, Bänke, sind vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

5. 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) Nisthilfen: Als Ersatz für den Verlust von Habitatbäumen südöstlich des Hauptgebäudes sind in den umgebenden Gehölzbeständen (entlang der Ammer, Gehölzbestand südlich des Rathauses zwischen Brunnenstraße und Doblerstraße) fünf Fledermaus-Flachkästen und sieben Vogelnisthilfen (drei Kästen mit großem Flugloch, vier Kästen mit kleinem Flugloch) anzubringen.
- (2) Beleuchtung: Zur Vermeidung von Störungen lichtempfindlicher Arten (Fledermäuse) sind erforderliche Beleuchtungen so anzubringen, dass die Bereiche der Ammer und der begleitenden Gehölzbestände nicht bestrahlt werden (Verwendung von asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten).
- (3) Das Niederschlagswasser von unbedenklichen Belags- und Dachflächen ist über ein separates Leitungsnetz in die Ammer gepuffert einzuleiten.

6. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist ein „Zufahrtsrecht über Hofraum“ für das Grundstück mit der Flurstücknummer 491/1 festgesetzt.

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum der Brunnenstraße sind mindestens drei klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Das Baumquartier ist mit einer Mindestfläche von 12 m² offen auszuführen und mit geeigneten Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Auf das `Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen´ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989) wird hingewiesen.

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. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

2. Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden (vorzugsweise Sedum-Kraut-Vegetationen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Gesamtaufbauhöhe soll mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen sind Bereiche für begehbare Terrassen, für Belichtungsöffnungen und für technische Anlagen. PV-Anlagen können in die Begrünungsfläche integriert werden.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die zuständige Stelle der Denkmalpflege (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. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg) wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

3. Geotechnik

Aus bodenmechanischer Sicht ist eine normale Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamente nicht möglich, es besteht die Gefahr von bereichsweise sehr großen und insbesondere unterschiedlichen Setzungen. Es wird empfohlen, mittels Bohrpfählen sämtliche Fundamente auf den Festgesteinsuntergrund zu vertiefen.

Weitere Angaben sind dem Baugrund- und Gründungsgutachten zu entnehmen (Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 08.04.2014).

4. Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB) der Ammer, die Fläche wird bei einem HQ 100 Ereignis nahezu vollständig überflutet. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) wird empfohlen.

In den Kellergeschossen muss mit drückendem Wasser gerechnet werden, sowohl wegen des im Hochwasserfall ansteigenden Grundwassers sowie wegen des Hochwasserabflusses selbst. Erdeinbindende Bauteile müssen gemäß Erdbebennorm und den Richtlinien für wasserundurchlässige Bauwerke (WU-Richtlinie) unter Berücksichtigung der ansonsten geltenden Normen, Verordnungen und dem Stand der Technik hergestellt werden.

Die Baukonstruktionen an den Sockeln der baulichen Anlagen bis zur Höhe der festgesetzten EFH sowie Fassadenbekleidungen und -dämmstoffe in diesem Bereich müssen eine nicht saugende, nicht Feuchte transportierende und wasserbeständige Beschaffenheit aufweisen. Öffnungen in den Sockeln unterhalb der festgesetzten EFH sind zu vermeiden oder mit druck-wasserdichten, dauerhaft geschlossenen Verschlüssen zu versehen, die nur im Ausnahmefall zu öffnen sind.

Lüftungsanlagen, ins freie führende Installationsschächte und Kanäle unterhalb der Hochwassermarke von 326,80 m ü. NN. müssen durch Absperrvorrichtungen wasserdicht und druckfest gegen anfallendes Hochwasser geschützt werden. Feuerungsanlagen unterhalb der Hochwassermarke müssen durch wasserdichte und standfeste Bauteile gegen anfallendes Hochwasser gesichert werden.

Elektrische Anlagen unterhalb der Hochwassermarke müssen in Absprache mit den Stadtwerken Tübingen durch geeignete Maßnahmen wasserdicht geschützt werden.

Um durch Hochwasser entstehende Rückstauungen in den Entwässerungsleitungen zu vermeiden, sind Rückstausicherungen einzubauen.

5. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

6. Bauzeitbeschränkung

Eingriffe in die Gehölzbestände sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Arten in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

Tübingen, den 10.11.2014 / 09.03.2015