
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gansäcker“

19.11.2015



Tübingen
Universitätsstadt

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gansäcker“ wird folgender Bebauungsplan in Teilen überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gansäcker“ für unanwendbar erklärt:

- Nr. 5045 „Gewerbegebiet Hofstrüttele“, rechtskräftig seit 09.09.1985

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 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) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.
Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort angebotenen Dienstleistung oder erfolgten Herstellung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher von deutlich untergeordneter Größe sind. Die Verkaufsflächen einschließlich Ausstellungsflächen sind deutlich untergeordnet, wenn sie nicht mehr als 25 % der Gesamtnutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) des Gewerbebetriebes einnehmen.
- (3) Das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teile 1 und 2 gegliedert. Innerhalb der jeweiligen Teilfläche (GE 1, GE 2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung in dB(A) pro Quadratmeter der überbaubaren Grundstücksfläche an.

Teilfläche	L_{EK} tags in dB (A)/ m ²	L_{EK} nachts in dB (A)/ m ²
GE 1	60	45
GE 2	65	50
Feuerwehr	60	50

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Im GE 1 und GE 2 gilt:

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika. Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe, d.h. bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt beider Dachflächen, sowie bei Pultdächern die höher gelegene Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
- (3) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der Hinterkante des öffentlichen Straßenraumes (Planstraße), mittig an der Gebäudefassade zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen. Im GE 2 ist der nördliche, in Ost-West-Ausrichtung verlaufende Straßenraum maßgeblich.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten um max. 1,50 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen mindestens 2,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Betriebsbedingte Aufbauten dürfen auf max. 5 % der darunter liegenden Grundfläche des Gebäudes errichtet werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt:

- (5) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Maßgebend ist die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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

- (1) Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird offene Bauweise festgesetzt.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

ENTWURF

- (2) Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und nachts (22.00 h bis 6.00 h) einzuhalten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung in dB(A) pro Quadratmeter der überbaubaren Grundstücksfläche an.

Teilfläche	L_{EK} tags in dB (A)/ m ²	L_{EK} nachts in dB (A)/ m ²
GE 1	60	45
GE 2	65	50
Feuerwehr	60	50

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

7. Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung, Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet dient als Ortsrandeingrünung. Auf den westlichen und nördlichen Grünflächen sind Streuobstwiesen gem. Pflanzgebot (PFG 1) anzulegen und zu pflegen. Auf der östlichen Grünfläche sind Pflanzungen gem. Pflanzgebot (PFG 2) vorzunehmen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses zulässig.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Entwässerungsgraben, Wall & Entwässerungsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Wall und Entwässerungsmulde“ am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist eine 0,50 m hohe Verwallung zum Schutz vor Hangwasser sowie eine Entwässerungsmulde herzustellen und die Funktionsfähigkeit der Schutzmaßnahme dauerhaft sicherzustellen.

9. 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, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Das auf Dächern, PKW-Parkierungs- und Straßenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- (2) Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke, herzustellen.
- (3) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (4) Außerhalb von Stellplätzen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu pflegen.

ENTWURF

- (5) Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit PFG 1 gekennzeichneten Grünflächen sind an den gekennzeichneten Stellen standortgerechte, heimische und hochstämmige Obstbäume aus der **Pflanzliste 1** mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können abhängig von den Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses abweichen. Die Fläche **PFG 1** ist mit Wiesen zu begrünen und durch zweischürige Mahd extensiv zu pflegen.
- (6) Die gem. textlicher Festsetzung Nr. 8 anzulegende Verwallung und die Entwässerungsmulde sind nach Verdichtung des Bodenauftrags mit pflegeextensiver Graseinsaat einzusäen. Die Vegetation ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
- (7) Innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche sind an den im zeichnerischen Teil mit **PFG 2** gekennzeichneten Standorten standortgerechte, heimische und mittelkronige Laubbäume aus der **Pflanzliste 2** mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können abhängig von den Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses abweichen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensives Grünland herzustellen und dauerhaft zwei bis drei Mal im Jahr zu pflegen, soweit dies die Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses zulassen.
- (8) Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit **PFG 3** gekennzeichneten Bereiche sind an den festgesetzten Standorten standortgerechte, heimische und mittelkronige Laubbäume aus der **Pflanzliste 2** mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrüntem oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m² großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern. Der Unterwuchs ist als pflegeextensives Grünland herzustellen und entsprechend zu pflegen.
- (9) **Zuordnungsfestsetzung:**
Die Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 9 (5) bis (7) sowie die externen Kompensationsmaßnahmen (s.u. Hinweis Nr. 4) werden entsprechend dem Eingriff in Natur und Landschaft nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

12 %: öffentliche Erschließung
88 %: Grundstücke mit neuen Baummöglichkeiten, auf denen die Eingriffe gleich schwerwiegend zu beurteilen sind, Verteilung nach Maßgabe des § 4 der Kostenerstattungssatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 07. Dezember 2008.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit **LR** gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung von Leitungen und Kanälen zu belasten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) 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 28.10.2015 (GBl. S. 870) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30°.
- (2) Grelle Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. Fassadengestaltung

- (1) 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 sind unzulässig.
- (1) Grelle Materialien dürfen nicht verwendet werden.

3. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone und ähnliches.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- (3) Je Gebäudeseite ist an der Fassade eine Flachwerbeanlage mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Gesamtgröße von maximal von max. 10 m² zulässig.

4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als offene Einfriedung zu gestalten.

III. HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1 – Einheimische Obstbäume

Zwetschgen

Walnuss

ENTWURF

Äpfel (Sortenauswahl): Berlepsch, Gravensteiner, Brettacher, Hauxapfel, Bittenfelder Sämling, Jakob Fischer, Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Boskop, Klarapfel, Gewürzluiken, Landsberger Renette, Glockenapfel, Oldenburger

Birnen (Sortenauswahl): Alexander Lukas, Oberösterreichische, Gelbmöstler, Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Stuttgarter Geishirtle, Gute Luise, Williams Christbirne

Kirschen (Sortenauswahl): Knorpelkirsche, Große Schwarze Kirsche, Hedelfinger

Pflanzenliste 2 – Einheimische Laubbäume (Auswahl)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

2. Pflanzqualitäten

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

3. Baumpflanzungen an Straßen

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

4. Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde gem. Wiederherstellungskostenprinzip ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 167.270 € brutto ermittelt (vgl. Umweltbericht). Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

Renaturierung der Ammer in den Abschnitten

- 1 Nürtinger Straße – Aeulestraße,
- 8 Rheinlandstraße – Sindelfinger Straße und
- 3 Mündung Goldersbach – Köstlinstraße.

Als populationsschützende Maßnahme für die Feldlerche wird auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet ein geeignetes Lerchenhabitat in Form von zwei Lerchenfenstern angelegt.

Sofern einzelne Kompensationsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können, sind diese von der Stadt durch gleichartige und gleichwertige Maßnahmen zu ersetzen.

5. Artenschutz

Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen ausschließlich von 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte genutzt werden.

6. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

7. 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. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

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 bereitgehalten.

9. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation), die von Löss bzw. Lösslehm mit nicht im Detail bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Sowohl der Löss bzw. Lösslehm als auch die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Unterjuras neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefen bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, zur Dimensionierung des Wall-

bzw. Grabensystems zur Beherrschung des Oberflächenabflusses etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere wie z.B. Insekten oder Fledermäusen sollen Außen- und Straßenbeleuchtungen energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ausgeführt werden (z.B. durch Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen). Die Leuchten sollen rundum geschlossene Gehäuse aufweisen und so ausgerichtet werden, dass nur die gewünschten Bereiche erleuchtet werden. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung sowie eine automatische Abschaltung in den frühen Morgenstunden sind anzustreben.

11. 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

Tübingen, den 19.11.2015