

---

## Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

---

zum Bebauungsplan „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 29.01.2016

VORENTWURF



Der Ortsbauplan im Gebiet der unteren Gartenstraße Nr. 207, rechtskräftig seit 21.01.1931 sowie der Ortsbauplan Nr. 185 „Gartenstraße“, rechtskräftig seit 26.02.1962 werden in Teilbereichen durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt. Der Bebauungsplan Nr. 242 „Östlicher Hundskopf“, rechtskräftig seit 12.07.1965 wird in einem Teilbereich durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## **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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 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) m.W.v. 20.09.2013 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- (1) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Baugrundstücksfläche (Bezugsfläche im zeichnerischen Teil weiß dargestellt) innerhalb des Geltungsbereiches maßgebend.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20 m.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen entlang der Gartenstraße sind Fahrrad-Stellplätze/ Fahrradabstellanlagen sowie Anlagen zur Unterbringung von Müll/ Abfall nur zulässig, wenn diese in Verbindung mit der Festsetzung 5 (2) in ihrer Gesamtheit maximal die Hälfte der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen. Ihre absolute Höhe darf maximal 3,5 m betragen. Hinweis: Siehe auch II. 1 Dachaufbauten entlang der Gartenstraße und II. 2 Vorgartenbereiche.

### **5. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Grundstücksflächen entlang der Gartenstraße zulässig, wenn diese in ihrer Gesamtheit inklusive von Zufahrten maximal die Hälfte der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen. Hinweis: Siehe auch II. 1 Dachaufbauten entlang der Gartenstraße und II. 2 Vorgartenbereiche.

## ENTWURF

- (3) Bauliche Anlagen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind maximal bis zu einer absoluten Höhe von 3,5 m zulässig. Hinweis: Siehe auch I. 7 und II. 1 Dachaufbauten entlang der Gartenstraße.
- (4) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung unter Ziff. 5 (2) ist entsprechend anzuwenden. Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen.

### **6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten privaten Grünflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sind unzulässig.

### **7. 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) Flächen für private Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung der Hauptgebäude

Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude. Hinweis: Siehe auch I. 7 (2).

#### Dachaufbauten entlang der Gartenstraße auf Garagen und Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind Aufbauten auf Garagen und Nebenanlagen entlang der Gartenstraße zulässig, wenn straßenseitig die absolute Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) 3,5 m nicht überschreitet und die Gesamthöhe der baulichen Anlage/ Firsthöhe (Garage plus Dachaufbau), gemessen von der Gartenstraße, 5,0 m nicht überschreitet. Für bauliche Anlagen, die eine Gesamthöhe von mehr als 3,5 m aufweisen, sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 10° zulässig.

### 2. Nicht überbaute Grundstücksflächen - Vorgartenbereiche

Die Vorgartenbereiche zur Gartenstraße (= Bereich zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **1. Biotop**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Teilflächen eines Biotops nach § 30 BNatSchG/ 33 NatSchG mit dem Biotopnamen „Trockenmauern am Südosthang des Österbergs“ (Biotopnummer 174204161922). Die Abgrenzungen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **IV. HINWEISE**

#### **1. Mit Verkehrslärm geräuschvorbelasteter Bereich westlich der Stuttgarter Straße - Passiver Lärmschutz**

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 1208 (Stuttgarter Straße) im Osten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus.

Bauwillige werden an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteile im Rahmen des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens seitens des Antragstellers nachzuweisen ist.

#### **2. 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 bereitgehalten.

#### **3. 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).

#### **4. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2014 m.W.v. 01.01.2016).

#### **5. 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.

## **6. Artenschutz**

Vor baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen.

In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) – ist ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SaP) notwendig.

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.

Tübingen, den 29.01.2016