

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Alte Weberei“  
in Tübingen - Lustnau

vom 30.12.2016



Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden 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 Gesetz vom 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 durch Gesetz 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)**

#### **WA (§ 4 BauNVO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude (Nr. 1)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3).
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nr. 2)
- (2) Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
  - nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
  - Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3).
- (3) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
  - Tankstellen (Nr. 5).

#### **MI (§ 6 BauNVO)**

- (1) Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude (Nr. 1)
  - Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2)
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3)
  - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4)
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5)
- (2) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
  - Tankstellen (Nr. 7),
  - Vergnügungsstätten (Nr. 8 und Abs. 3).
- (3) Die Regelungen zum Bedingten Baurecht unter Nr. 18 dieser Festsetzungen sind zu beachten.

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

- (1) Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über EFH (vgl. Nr. 5) bzw. den maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.  
In Bereich B 10 bemisst sich die Gebäudehöhe von 3,20 m des südlichen eingeschossigen Anbaus nicht ab EFH, sondern ab dem Straßenniveau der südlich angrenzenden Planstraße 8. Die Gebäudehöhe des nördlichen Teiles bemisst sich wie im übrigen Teil des Plangebietes ab EFH.  
An Stellen, an denen keine EFH festgesetzt ist, bemisst sich die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mittels der in den Baufenstern eingeschriebenen Höhen in Meter über Normal Null/Tübinger Höhe.
- (2) In Teilbereichen des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu den in den im zeichnerischen Teil jeweils gekennzeichneten Werten der "erweiterten Grundflächenzahl" (erweiterte GRZ) überschritten werden.
- (3) Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl wird in Teilbereichen des Plangebietes entsprechend Planeintrag überschritten.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika; bei geneigten Dächern der First.
- (5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Photovoltaikanlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bzw. Photovoltaikanlagen um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.
- (6) In Bereichen, in denen unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen, kann das Tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck können Geländer die Gebäudehöhe um 1,20 m überschreiten. Außerdem können Pergolen (mit oder ohne Überdachung) bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,00 m zugelassen werden.
- (7) Pro Gebäude ist eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit einer maximalen Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Die Terrassenfläche muss zu den Gebäudeaußenwänden einen Abstand von 2,50 m halten. Überdachungen, Pergolen etc. der Terrasse sind zulässig; sie dürfen eine maximale Höhe von 3 m nicht überschreiten.

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

Die Bauweise wird entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baulinien und Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist je Erdgeschoss- Wohneinheit eine Terrasse bis zu einer maximalen Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Im Erdgeschoss und im obersten Geschoss dürfen bauliche Anlagen die Baulinien und

Baugrenzen nicht überschreiten. Im obersten Geschoss dürfen Baulinien auch unterschritten werden.

- (5) Baulinien dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. Balkone dürfen mit Erkern kombiniert werden: die maximale Länge beträgt dann 6,00 m. Insgesamt dürfen Balkone und Erker pro Parzellenbreite bzw. Gebäudeseite maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.  
Im Baufeld B11 dürfen die Baulinien nicht mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.
- (6) Baugrenzen dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Pro Parzelle dürfen Balkone und Erker maximal 50% der Gebäudelänge betragen, jedoch nur bis zu einer maximalen Länge von 6,00 m. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.  
Im Baufeld B11 dürfen die Baugrenzen nicht mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.
- (7) In Teilbereichen werden für die nicht überbaubaren Bereiche (Vorgarten- und Gartenflächen) im zeichnerischen Teil verbindliche Höhenlagen zwingend festgesetzt.

## **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Die zulässige Höhenlage der Gebäude im Plangebiet wird durch die als Mindesthöhe festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.
- (2) Ausnahmen in Form von Unterschreitungen der Mindest- EFH-Festsetzung können für Gebäude, die an die Vorzonen VZ 1 und VZ 3 direkt angrenzen, zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz erzielt werden kann. Im Falle einer Ausnahme muss die EFH zumindest im Bereich des Gebäudehaupteinganges zwingend das Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßen- bzw. Platzfläche einhalten. Die Vorzonen VZ 1 und VZ 3 und die entsprechenden Bezugshöhen im öffentlichen Raum sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- (3) Die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen der Vorzonen VZ 1 und VZ 3 definieren die Höhen der Vorzonen, die am Hausgrund erreicht werden müssen.
- (4) Die im zeichnerischen Teil als Vorzonen VZ 2 gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Höhenlage zwingend an die jeweils entsprechende Höhe der angrenzenden Straßenfläche anzupassen.
- (5) Im Bereich der Vorzone VZ 3 kann die Mindesthöhe durch Tiefgarageneinfahrten unterschritten werden, sofern im Bauantrag ein für die Tiefgarage notwendiger Hochwasserschutz nachgewiesen wird.
- (6) In den als Vorzonen VZ 1 und 3 gekennzeichneten Flächen sind nur Treppen und Rampen sowie die gekennzeichneten Nebenanlagen (VZ 2) zulässig

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

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) In den als Ne 5 (B 5) und Ne 6 (B 6) gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind

Müllabstell- und Geräteanbauten mit einer maximalen Breite von 1,00 m, einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m gemessen ab Höhe der Vorzone VZ 2 zulässig (vgl. 5.4.). Sie sind an das Hauptgebäude direkt anzubauen. Pro Gebäude ist nur ein Müllabstell- und Geräteanbau zulässig.

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

- (1) In Bereichen, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind (B 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11), sind oberirdisch keine Stellplätze, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.
- (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind oberirdisch nur innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (4) Im Bereich B 10 sind pro Grundstück innerhalb der im zeichnerischen Teil für Garagen gekennzeichneten Flächen maximal zwei Garagenstellplätze zulässig. Die Höhe der Garagenwand zur Planstraße 8 darf maximal 3,20 m ab Straßenniveau betragen. Auf dem Garagendach ist ein offen gestaltetes Geländer als Absturzsicherung mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig.
- (5) Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 7,50 m innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszonen zulässig. Die zwingend erforderlichen Mindestzufahrtshöhen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.
- (6) Innerhalb der im zeichnerischen Teil als öffentliche Parkierungsfläche gekennzeichneten Fläche sind nur offene Stellplätze als Kurzzeitparker zulässig.
- (7) Auf der als Bewohnerparkplatz gekennzeichneten Fläche sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (8) Die Tiefgarage in B 11 darf zur Nürtinger Straße bis zu einer Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante Straße) oberirdisch in Erscheinung treten. Auf dem Garagendach ist ein offen gestaltetes Geländer als Absturzsicherung mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig.

## **8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.
- (2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

## **9. Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- (1) Die Erschließung der Jugendeinrichtungen (Eingang, zugeordnete Terrassenflächen) muss von Süden erfolgen. Die den Jugendeinrichtungen zugeordneten Aufenthaltsflächen im Freien müssen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.
- (2) In dem Baufeld sind nur eingeschossige Baukörper mit Flach- oder Pultdächern zulässig.

## **10. Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- (1) Im gesamten Plangebiet darf Niederschlagswassers nicht versickert werden.
- (2) Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Vegetationsbereichen (Gärten und Vorgärten) ist nicht zulässig. Niederschlagswasser von Dachflächen, verkehrsfreien Hof- und Terrassenflächen u. ä. muss über den Regenwasserkanal in den Neckar eingeleitet werden.

## **11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Die Fläche südlich des Fuß- und Radweges bis zu Neckar und Ammer wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Uferzone“ festgesetzt.
- (2) Die Fläche östlich der Fläche für Gemeinbedarf, zwischen der Nürtinger Straße und dem Fuß- und Radweg am Neckarufer werden als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naherholungsfläche“ festgesetzt. In dieser Fläche sind dem Zweck der Nutzung dienende befestigte Flächen und Nebenanlagen zulässig.
- (3) Die Fläche östlich der Planstraße 3 wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

## **12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

### **Hochwasserschutz**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird östlich der Kusterdinger Straße eine mobile Hochwasserschutzzeine mit einer Länge von ca. 48 m festgesetzt.

## **13. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil mit F gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz und zur Entwicklung der örtlichen Vogel- und Fledermausfauna folgende Maßnahmen zu ergreifen:
  - Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (8 Großbraumnisthöhlen, 8 Meisenhöhlen, 8 Starenhöhlen)
  - Anbringen von 6 Fledermausrundkästen
  - Neupflanzung von 8 Silberweiden (*Salix alba*) und 6 Silberpappeln (*Populus alba*)Die Funktion der Nist- und Quartiershilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (2) An Gebäuden mit mindestens 10 m Höhe sind unter der Traufe Nisthilfen für Mauersegler anzulegen, je Fassade sind mindestens 4 Nisthilfen vorzusehen. Die Nisthilfen sind so anzuordnen, dass sie vor direkter Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt sind und ein freier Ausflug ermöglicht wird.
- (3) Der Fuß- und Radweg an Neckar und Ammer ist so zu beleuchten, dass die Uferfauna nicht beeinträchtigt wird. Dazu sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen und die Beleuchtungskörper so zu gestalten, dass kein Streulicht in Richtung der Gewässer abgegeben wird. Direkte Beleuchtungen der Uferzone sind nicht zulässig.
- (4) Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm sind im Winter vor einer Fällung auf Fledermauswinterquartiere zu überprüfen.

## **14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

### Geräuschkontingentierung - Lärmpegelbereiche

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66 – 70 dB(A)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt.
- (2) In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (3) In den Lärmpegelbereichen III, IV und V gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich III

- Wohnnutzung:  $R'_{w, res} = 35$  dB(A)
- Büronutzung:  $R'_{w, res} = 30$  dB(A)

#### Lärmpegelbereich IV

- Wohnnutzung:  $R'_{w, res} = 40$  dB(A)
- Büronutzung:  $R'_{w, res} = 35$  dB(A)

- (4) Im Lärmpegelbereich IV sind Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.
- (5) Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
- (6) Für das südlich der Nürtinger Straße gelegene Gebäude Nürtinger Straße 62 (Jugendclub BauWa) sind folgende Schallschutzmaßnahmen herzustellen: westlich und südlich Vordach mit seitlichen Abschlüssen nach Westen und Norden, Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage

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

- (1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten PFG 1 – 10 sind Laubbäume als Hochstämme in folgender Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
kleinkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 5  
mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 1,2,4,6,7,8 und 9  
großkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 3  
Geeignete Baumarten sind in den Artenlisten unter IV zu finden.
- (2) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.
- (3) Die Pflanzquartiere müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:  
PFG 5:                                    mindestens 7 m<sup>2</sup>  
PFG 1, 6, 7:                            mindestens 10 m<sup>2</sup>  
PFG 2, 3, 4, 8, 9, 10:                mindestens 12 m<sup>2</sup>.

- (4) Die Baumstandorte können abhängig von der Parzellierung und den erforderlichen Zugängen verschoben werden. Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig.
- (5) Pro Wohnhof (Bereiche 1, 2, 3) sind innerhalb der gemeinschaftlichen Hoffläche auf den privaten Fläche mindestens zwei mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 7  
Pro Wohnhof (Bereiche 5, 6 und 7) ist innerhalb der gemeinschaftlichen Hoffläche auf den privaten Flächen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 7  
Geeignete Baumarten sind in Artenliste 1 aufgeführt.
- (6) Zur Eingrünung der Naherholungsfläche im Osten des Plangebietes ist eine lockere Pflanzung aus heimischen Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 10.  
Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende, naturnahe Hecken anzulegen. Die Hecken sind mit mindestens 2,00 m breiten Krautsäumen auszustatten. Geeignete Baumarten sind in Artenliste 2 zu finden.
- (7) Bei den Pflanzgeboten PFG 1, PFG 2, PFG 5 und PFG 9 sind entlang eines Straßenzuges bzw. einer Baumreihe nur Bäume einer Art zulässig.
- (8) Im Plangebiet dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Geeignete Arten sind im Anhang geordnet nach den einzelnen Pflanzgeboten zusammengefasst.
- (9) Im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, verbleibenden Bodenbelastungen der Altablagerung des Neckaraltarmes sind keine Tief- und Pfahlwurzler als Gehölzarten zulässig (PFG 1, 2, 4, 8, 9, 10).
- (10) Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen“ nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

### **Pflanzgebot - Dachflächenbegrünung**

- (1) Dachflächen sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Geeignete Arten sind der Artenliste 3 im Anhang zu entnehmen.
- (2) Ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen.

### **16. Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 20/25) zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5,00 m sind zulässig.

#### Pflanzhalt Ammer- und Neckarufer

- (1) Die im Bereich der Uferzone des Neckars zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
- (2) Bei Abgang sind artengleiche Ersatzbäume auf den hierfür vorgesehenen Flächen innerhalb der Fläche F (siehe Nr. 13) zu pflanzen.

### **17. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- (1) Aufschüttungen sind nur im Rahmen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhenmodellierung zulässig. Ausgenommen sind gemeinschaftliche Hofflächen.



- (2) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind im Plangebiet unzulässig.

## **18. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Im Baufeld B 11 gelten für die entlang der Nürtinger Straße festgesetzten Baukörper die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Art der Nutzung eines Mischgebiets (vgl. Nr. 1) erst, wenn am südlich der Nürtinger Straße gelegenen Gebäude Nürtinger Straße 62 (Jugendclub BauWa) die Schallschutzmaßnahmen gemäß Nr. 14 dieser Festsetzungen realisiert wurden. Bis dahin ist der Bereich als Gewerbegebiet zu betrachten, für den zur Art der Nutzung Folgendes gilt:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art (Ausnahme: großflächige Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind folgende Nutzungen:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

## **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) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.
- (3) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

- (1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Spiegelglas ist nicht zulässig.

- (3) Kaminrohre u. ä. sind an den dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeaußenfassaden nicht zulässig.

### **3. Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen**

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, verbleibenden Bodenbelastungen der Altablagerung des Neckaraltarmes dürfen Stellplätze und deren Zufahrten nicht mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- (2) Außerhalb der Altlastenkennzeichnung wird empfohlen, private Stellplätze und deren Zufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Belages sollte mindestens 30% betragen.
- (3) Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,60 m zu begrünen, an Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 0,80 m vorzusehen.
- (4) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

### **4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m zu bedecken.

### **5. Abstandsmaße**

- (1) In Bereich B 1 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen den beiden im Mischgebiet liegenden Baufeldern das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.
- (2) In den Bereichen B 1, B 2 und B 3 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen dem östlichen Gebäuderiegel und dem südlichen Punkthaus an der Planstraße 1 im Allgemeinen Wohngebiet das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.
- (3) In Bereich B 7 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen dem westlichen Gebäuderiegel und dem südlichen Gebäude das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.

### **6. Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen (hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen) privater Grundstücke zum öffentlichen Raum sind in folgenden Bereichen nicht zulässig:
  - zur Nürtinger Straße,
  - zur Kusterdinger Straße,
  - zum zentralen Platz
  - zur Planstraße 5.

- (2) In den Planstraßen 1, 2, 4 und 6 sind keine Einfriedungen privater Grundstücke zur Westseite der Straßen zulässig. Auf der Ostseite der Straßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In der Planstraße 7 sind keine Einfriedungen privater Grundstücke zur Südseite der Straße zulässig.

Als Einfriedungen sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
- Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

## **7. Stützmauern**

Die Höhe von erforderlichen Stützmauern ist im zeichnerischen Teil dargestellt (MOK).

## **8. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**

- (1) Pro Gebäude ist nur eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.
- (2) Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise auf dem Dach als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden. Sie sind auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren.

## **9. Werbeanlagen**

### WA/MI

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig; Werbeanlagen dürfen maximal 60 cm hoch sein und sind am Gebäude anzubringen. Ihre Länge darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude gilt, dass die Summe aller Werbeanlagen 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.
- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

## **III. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Dies sind der Treppenturm des Fabrikgebäudes der ehemaligen Textilfabrik Egeria (Nürtinger Straße 63, 63/3) und das ehemalige Spinnereigebäude der Firma Egeria (Nürtinger Straße 83) mit seinem markanten Turm aus dem Jahr 1925.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

## **2. Altlasten**

- (1) Die Altablagerung des Neckaraltarmes wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie bleibt in ihrer Lage und Ausdehnung im Untergrund erhalten. Im tieferen Bereich der Altablagerung liegen Bodenverunreinigungen vor, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen könnte. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ist im derzeitigen wie im zukünftigen Zustand ausgeschlossen.
- (2) In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Fachbehörde für Altlasten- und Bodenschutz baulich eingegriffen werden.
- (3) Das Einbringen von geothermischen Anlagen und deren Nutzung kann Auswirkungen auf Grundwasserwegsamkeiten haben. Eine hierdurch bedingte Schadstoffmobilisierung in den tieferen Bereichen der Altablagerung könnte das Grundwasser verunreinigen, so dass aus Vorsorgegründen auf diese Nutzung im gesamten Plangebiet verzichtet werden muss.

## **3. Hochwasserschutz**

- (1) Das Plangebiet ist durch Neckar, Ammer und Goldersbach hochwassergefährdet. Der für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ-100- Linie) prognostizierte Wasserstand ist im zeichnerischen Teil in einer separaten Zeichnung dargestellt.
- (2) Die unter I. 5. festgesetzten und im zeichnerischen Teil dargestellten Geländehöhen sind zwingend einzuhalten.
- (3) In potentiell im Hochwasserfall überströmbaren Bereichen sind Dauerparkplätze nicht zulässig.
- (4) In den Kellergeschossen und an den Tiefgaragen 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.
- (5) 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.
- (6) Öffnungen in den Sockeln unterhalb der festgesetzten EFH sind zu vermeiden oder mit druckwasserdichten, dauerhaft geschlossenen Verschlüssen zu versehen, die nur im Ausnahmefall zu öffnen sind.

## **4. Grundwasserschutz**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

## **5. Zone für Gewässerrandstreifen**

- (1) Westlich der Kusterdinger Straße wird eine Zone für einen Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante freigehalten.
- (2) Östlich der Kusterdinger Straße wird eine Zone für den Gewässerschutz mit einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante freigehalten.

## **6. Baumschutzmaßnahmen**

- (1) Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.
- (2) Zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich (d. h. Kronendurchmesser + 1,50 m) umfassen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

## **7. Artenschutz**

Notwendige Gehölzfällungen sind im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

## **8. Geotechnik**

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars und der Ammer, die von bindigem Auenlehm sowie Hanglehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt.

Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Bunte Mergel-, Schilfsandstein- und Gipskeuper-Formation an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Planungsgebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen sowie mit Hochwasser zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Der Auen- bzw. Hanglehm bildet einen stark setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenveränderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Für geplante Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte gegebenenfalls ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

## **9. Luftschutzstollen**

Im Plangebiet befindet sich im Umfeld des Gebäude Nürtinger Straße 85 ein ehemaliger Luftschutzstollen. Die eigentlichen Stollen liegen nach den beim Stadtarchiv vorhandenen Plänen außerhalb des Plangebietes. Der Luftschutzstollen wurde Ende 1944 gebaut. Vermutlich sind die Eingänge Ende der 1960er Jahre gesichert worden, da bereits Teilbereich eingestürzt waren.

Der Stollen wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Tübingen – Tiefbauamt – gemeldet. Zuständig für die Gefahrenabwehr des stillgelegten Stollens ist das Referat 97 – Landesbergdirektion im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Der Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.  
 Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Luftschutzstollens werden Bau-  
 grunduntersuchungen bzw. Erkundungsmaßnahmen empfohlen. Die Durchführung und die Ergebnisse  
 sowie erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind der Landesbergdirektion mitzuteilen und mit dieser  
 abzustimmen.

## 10. 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

## IV. ANHANG

### Artenlisten

Für die einzelnen Pflanzgebote werden folgende Baumarten empfohlen:

<b>Pflanzgebot (PFG 1):</b>	Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Emerald Queen' Fraxinus angustifolia 'Raywood' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Spitzahorn Spitzahorn Schmalblättrige Esche Kegel-Robinie
<b>Pflanzgebot (PFG 2):</b>	Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Emerald Queen' Gleditsia triacanthos 'Skyline' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia cordata 'Greenspire'	Spitzahorn Spitzahorn Dornenlose Gleditschie Kegel-Robinie Winter-Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 3):</b>	Liriodendron tulipifera Platanus x acerifolia Tilia x intermedia 'Pallida'	Tulpenbaum Platane Kaiser-Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 4):</b>	Gleditsia triacanthos 'Skyline' Magnolia kobus Robinia 'Casque Rouge' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia in Arten und Sorten	Dornenlose Gleditschie Kobuski- Magnolie Robinie Kegel-Robinie Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 5):</b>	Acer platanoides 'Columnare' Malus 'Evereste' Pyrus calleryana 'Chanticleer' Pyrus communis 'Beech Hill' Tilia cordata 'Rancho' Acer campestre 'Elsrijk'	Spitz-Ahorn Zierapfel Chinesische Wildbirne Zierbirne Winter- Linde Feld-Ahorn
<b>Pflanzgebot (PFG 6):</b>	Acer campestre Aesculus x carnea 'Briotii' Fraxinus angustifolia 'Raywood' Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Feld-Ahorn Scharlach-Roskastanie Schmalblättrige Esche Dornenlose Gleditschie

	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegel-Robinie
	Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 8):</b>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Platanus x acerifolia	Platane
<b>Pflanzgebot (PFG 9):</b>	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Artenliste 1 für PFG 7 (Wohnhöfe) - mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Malus, Prunus, Pyrus etc.	Obstbäume als Kultur- und Zierobstsorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	gefülltblühende Vogel-Kirsche
Robinia 'Casque Rouge'	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegel-Robinie
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Einblättrige Robinie
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Syringa vulgaris	gewöhnlicher Flieder

### Artenliste 2 für PFG 10:-Standortheimische Gehölze

#### Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Strauchrosen z. B. Echte Hundsrose (Rosa canina) , Weinrose (Rosa rubiginosa)
Salix in Arten	Weiden z. B. Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Korbweide (Salix viminalis) etc.
Viburnum in Arten	Schneeball z. B. Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus in Arten	Eberesche z. B. Gewöhnliche Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Echte Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> ), Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Tilia in Arten	Linde

### **Artenliste 3: Extensive Dachbegrünung**

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos- Sedum bis Gras-Kraut - Pflanzengesellschaften gewählt werden. Die Begrünung ist vorzugsweise im Frühjahr bzw. im Herbst durchzuführen. Folgende Arten können für eine extensive Dachbegrünung verwendet werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian