
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“



Der Bebauungsplan Nr. 223 „Heuberg“, rechtskräftig seit 15.08.1964 wird 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)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Befristete und bedingte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Der geplante Bau der Regionalstadtbahn erfordert eine Verbreiterung des Straßenraums des Nordrings im Bereich des Plangebiets. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der betreffende Bereich als „Private Grünfläche / von Bebauung freizuhaltende Fläche“ gekennzeichnet.
- (2) In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB entfällt die Festsetzung „von Bebauung freizuhaltende Fläche/Private Grünfläche“, falls auf Grund des Planfeststellungsbeschlusses für die Regionalstadtbahn oder eines entsprechenden Gremienbeschlusses zur Regionalstadtbahn die Fläche nicht mehr zur Verbreiterung des Straßenraums benötigt wird. Als Folgenutzung wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. 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 Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. in Tübinger Höhen) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Bei Gebäudeteilen mit Dachterrassen stellt die Oberkante der Absturzsicherung (Geländer, Brüstung) den oberen Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe dar. Ansonsten gilt bei Flachdächern die Attika als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe.
- (3) Bei Gebäudeteilen mit Dachterrassen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise
 - mit untergeordneten, betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Kaminen, Aufzugsüberfahrten) und Solaranlagen um max. 0,5 m überschritten werden, sofern diese Anlagen um mindestens 1,50 m von den Außenkanten des Gebäudes eingerückt sind,

ENTWURF

- mit Pergolen - auch in Kombination mit textilen Verschattungen - um max. 2,50 m überschritten werden.

Ansonsten darf die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach mit untergeordneten, betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kaminen, Aufzugsüberfahrten) und Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden, sofern diese Anlagen um mindestens 1,50 m von den Außenkanten des Gebäudes eingerückt sind.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Anbauzone bezeichneten Fläche sind nur auskragende Überdachungen, Laubengänge, Balkone und Loggien mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 491,20 m (Tübinger Höhe) zulässig.
- (3) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise kann pro Grundstück eine Überdachung für Fahrradabstellplätze als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

6. Tiefgaragen, offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen sowie offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) sind nicht zulässig.
- (2) Zufahrten zu Garagen und offenen Stellplätzen sind nur außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zulässig.

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) Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder falls dies nicht möglich ist, gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- (2) Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen von der Pflicht zur extensiven Dachbegrünung sind die Flächen von Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von maximal 130 m² je Gebäude, Glasdächer und betriebsbedingten technischen Aufbauten.

- (3) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sowie Bitumendächer sind unzulässig.
- (4) Zugänge, Zufahrtsflächen und offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

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

- (1) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Leitungsrecht mit der Bezeichnung LR1 wird zugunsten der Universitätsstadt Tübingen festgesetzt. Es dient der Verlegung und Unterhaltung von Anlagen der Abwasserentsorgung.
- (2) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Leitungsrecht mit der Bezeichnung LR2 wird zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers zum Zwecke der Leitungsversorgung und - unterhaltung festgesetzt.
- (3) Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind von Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein. Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

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

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)) und IV (66 – 70 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 und IV 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 $R'_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$
- Büronutzung $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich IV

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

- (4) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanisch schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichnet sind.

ENTWURF

- (5) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (4) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

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) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.

2. Fassadengestaltung

Grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von überdeckten baulichen Anlagen (z. B. Gebäude, Pergola) sind mit Flachdach auszugestalten. Eine Gebäudehöhe von max. 3 m ist einzuhalten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum sind nur in Form von geschnittenen Hecken, einer Kombination von geschnittener Hecke und Drahtzaun sowie Strauchpflanzungen mit einer maximalen Höhe der Einfriedung bis zu 1,20 m zulässig. Die Pflanzenauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 1 (s. Anhang) erfolgen.

5. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.
- (2) Pro Gebäude ist nur eine Flachwerbeanlage je Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m² parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen und Automaten sind ausgeschlossen. 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 nicht zulässig.

6. Satelliten-Empfangsanlagen

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise kann pro Gebäude eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zugelassen werden. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

7. Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

III. HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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).

2. Artenschutz

Zum Schutz von Vögeln dürfen Eingriffe in den Gehölzbestand ausschließlich von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob Bäume als Niststätte genutzt werden.

3. 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).

4. 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.

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

IV. ANHANG

Pflanzliste 1 - Geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster

Tübingen, den 15.02.2017