

---

## Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“



Der Bebauungsplan Nr. 424 „Nordwestlicher Österberg“, rechtskräftig seit 31.03.1995 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweis: Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB werden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung angewendet.

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)**

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen. In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im MI folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

(2) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2 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) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in m über NN bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Alle Höhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem (Tübinger Höhe = Höhe in Metern über Normalnull minus 115 mm).

(3) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika.

(4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nur mit Solaranlagen, Kaminen sowie Umwehrungen für Dachterrassen und fest installierter Möblierung um bis zu 1,30 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von der nördlichen und westlichen Außenwand zurückversetzt sind.

- (5) Grenzen im MI innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, kann das tiefer liegende Geschoss als Dachterrasse genutzt werden.
- (6) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass das Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Die Überschreitung der Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Erker oder Balkone ist ausgeschlossen.
- (3) Vordächer dürfen die Baugrenze auf der Erdgeschosebene gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan um 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind, jedoch nicht an der Westseite.
- (4) Bauliche Anlagen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sowie des Zugangs zu Gebäuden und Terrassen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

### **5 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen und Spielplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Diese sind gemäß Nr. 7 der textlichen Festsetzungen auszuführen.

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

- (1) Die im Freianlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Grünflächen und Bepflanzungen sind maßgeblich.

## **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) Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist von einer Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers abzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist über einen Rückhalt in den Kanal einzuleiten.
- (2) Die Dachflächen des obersten Geschosses sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und betriebsbedingte Aufbauten. Diese Flächen dürfen insgesamt nur bis zu maximal 25 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen.
- (3) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.
- (4) Terrassen und Wege sind entsprechend dem Freianlagenplan mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

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

- (1) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung GR/FR wird zugunsten der Anlieger zum Zwecke der Erschließung festgesetzt.

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

- (1) Pflanzgebot 1 (PFG 1): Mittelgroßer Straßenbaum an der Doblerstraße

An dem mit PFG 1 bezeichneten Standort ist entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein standortgerechtes Gehölz einer Art entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang ist ein entsprechender Ersatz erforderlich.

Pflanzliste 1: Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere

Sophora japonica 'Princeton Upright' - Japanischer Schnurbaum

Tilia cordata 'Rancho', Amerikanische Stadtlinde

- (2) Eine Standortabweichung des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumes mit der Bezeichnung PFG 1 ist aus funktionalen oder betrieblichen Gründen bis zu 2 m zulässig.

- (3) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> mit durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL-Richtlinien entsprechen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.
- (4) Pflanzgebot 2 PFG 2: Begrünung der Stützmauern

Die dargestellten Stützmauern sind entsprechend dem Freianlagenplan mit kletternden Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Für die Kletterpflanzen sind Rankgerüste in ausreichender Dimension und Verankerung in den Stützmauern vorzusehen.

Pflanzliste 2: Clematis tangutica, Lonicera caprifolium, Jasminum nudiflorum

#### **10 Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot belegte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich und mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen. Während der Bauphase ist der Baum gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen. Eine geringfügige Standortabweichung für eine Ersatzpflanzung um bis zu 2 m ist zulässig.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 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, S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. S. 55)

### 1 Dachgestaltung

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform.
- (2) Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach im MI sind entsprechend der Regelung unter Nr. 7 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen.
- (3) Dachterrassen auf Flachdächern des obersten Geschosses sind nur um mindestens 5,50 m von der nördlichen und 5,70 m von der westlichen Außenwand zurückversetzt zulässig.

### 2 Fassadengestaltung

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlagen gemäß Nr. 5 der örtlichen Bauvorschriften sind unzulässig.
- (2) 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 ist unzulässig.
- (3) Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden nicht zulässig.

### 3 Werbeanlagen und Automaten

- (1) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone und ähnliches. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.
- (2) Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.
- (3) Am Gebäude sind nur Flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses jedoch nur im Eingangsgeschoss gemäß Vorhaben- und Erschießungsplan zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ab einer Anzahl von 4 Werbeanlagen pro Grundstück sind diese zu einer Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,50 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> zulässig.

- (4) Ausnahmsweise kann alternativ eine für alle Betriebe im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zusammengefasste Werbeanlage an der Westseite des Gebäudes unterhalb des 2. Obergeschosses zugelassen werden. Diese ist mit einer Höhe von maximal 1,20 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4 Satelliten-Empfangsantennen, Außenantennen**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

#### **5 Solaranlagen**

- (1) Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

#### **6 Einfriedungen**

- (1) Im MI sind bauliche Einfriedungen (z.B. in Form von Zäunen, Mauern o.ä.) unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden.

#### **7 Außenraum**

- (1) Der Außenraum im MI ist grundsätzlich von Müllbehältern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche missbraucht werden.

### **III HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **1 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

#### **2 Höhenangaben**

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

#### **3 Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Gebäude so errichtet werden, dass sie mindestens den technischen Anforderungen des „KfW-Effizienzhauses 70“ aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ zum Stand 06/2014 entsprechen. Daraus ergibt sich insbesondere, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) maximal bei 70% und der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene Transmissionswärmeverlust (HT) maximal bei 85% des Referenzgebäudes nach EnEV2014 liegen darf und ein Sachverständiger einzubinden ist.

#### **4 Geotechnik**

Es wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften, Sigmaringen vom 07.04.2017 sind zu beachten.

#### **5 Altlasten**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen.

#### **6 Artenschutz**

Rodungsarbeiten/Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und auf den Zeitraum von 1. November bis 28. Februar zu beschränken. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte genutzt werden und die Zustimmung der beim Landratsamt Tübingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.