
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ vom 29.11.2019,
mit Änderungen vom 30.04.2020



Tübingen
Universitätsstadt

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ werden folgende Bebauungspläne/ Ortsbaupläne überlagert:

- Bebauungsplan „Fürst-/ Heinlen-/ Hechinger Straße“ (Nr.435), in Kraft getreten am 13.11.1997,
- Ortsbauplan „Schickhardtstraße“ (Nr. 135), in Kraft getreten am 03.10.1959,
- Ortsbauplan „Fürst-/ Eugen-/ Hechinger-/ Huberstraße“ (Nr. 170), in Kraft getreten am 04.07.1961,
- Ortsbauplan „Huber- Fürst- Memmingerstraße“ (Nr. 94), in Kraft getreten am 04.03.1957
- Ortsbauplan „Rechts der Steinlach u. nördl. d. Heinlenstr. (Nr. 308), in Kraft getreten am 24.08.1935.

Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ nicht mehr anzuwenden.

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Ferienwohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gemeinschaftlich organisierte Gästewohnungen zugelassen werden.

1.1 Urbanes Gebiet, MU (§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 7 BauNVO)

- (1) Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boarding- Houses oder Apart- Hotels) und Vergnügungstätten unzulässig.
- (2) Im Erdgeschoss des MU 1 sind Wohnungen ausgeschlossen.
- (3) Im Erdgeschoss des MU 2 sind an der Straßenseite zur Hechinger Straße und Stuttgarter Straße in einer Tiefe von 6,00 m Wohnnutzungen ausgeschlossen. Im zeichnerischen Teil ist dieser Bereich mit dem Buchstaben a (6,00 m ab östlicher Baugrenze) gekennzeichnet.
- (4) Ausnahmsweise können in der Erdgeschosszone des MU 2, in den mit dem Buchstaben a gekennzeichnete Flächen, Nutzungen zugelassen werden, die nicht der unmittelbaren Wohnnutzung dienen (z.B. Gemeinschaftsräume).

1.2 Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)

- (1) Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boarding- Houses oder Apart-Hotels), Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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 max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. Anzahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Alle Höhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Oberkante der Attika. Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen bemisst sich mittels in den Baufenstern eingeschriebenen Höhen in Tübinger Höhen.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Lichtkuppeln und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen) maximal um 2,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 2,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Ausnahmsweise sind Aufzugsüberfahrten ohne den erforderlichen Abstand von den Außenwänden zulässig.
- (4) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden mit Flachdach und flach geneigtem Dach dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten.
- (5) Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschreiten.
- (6) Im Urbanen Gebiet MU 1 dürfen die maximalen Gebäudehöhen innerhalb der Baugrenze, die im zeichnerischen Teil dargestellten Abgrenzungen der unterschiedlichen Höhen (Knödellinien), in folgenden Bereichen durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Gesamtlänge von 14,0 m überschreiten:
 - im südlichen Bereich des fünfgeschossigen Gebäudeteils
 - im westlichen Bereich des sechsgeschossigen Gebäudeteils
- (7) Im Baufeld B darf der fünfgeschossige Bereich entlang der Hechinger Straße zum Innenhof einmalig in einer Fassadenlänge von maximal 4,00 m in einer maximalen Tiefe von 3,00 m die Abgrenzung zum viergeschossigen Gebäudebereich überschreiten.
- (8) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist für den Bereich MU 1 maßgebend. Die EFH darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert um 0,30 m über- bzw. unterschreiten.
- (9) Im MU 2 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, durch die Höhenlage der Verkehrsfläche entlang der Hechinger und Stuttgarter Straße in der Mitte der

gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straßen ermittelt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Die zu ermittelnde EFH gilt ausschließlich für die Erdgeschosszone, in deren Bereiche Wohnen ausgeschlossen ist (siehe S.2 I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 1.1 (3)). Die EFH darf die hierbei ermittelten Werte um 0,30 m über- bzw. unterschreiten.

- (10) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden. Eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

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

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich wird die Bauweise entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Im MU 1, 2 und 3 sowie im WA sind die Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten. Die abweichende Bauweise beinhaltet, dass innerhalb der Baugrenzen Gebäude keinen seitlichen Grenzabstand besitzen dürfen.

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.
- (2) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Ausgenommen ist die gekennzeichnete Fläche für die Tiefgarage. Ebenso können auch Ausnahmen für die Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO unterirdisch zugelassen werden.
- (3) Im MU 2 sind entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geschossweise unterschiedliche Baugrenzen für das Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse festgesetzt. In den Baufeldern B und C wird in Teilbereichen für die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses eine weitere Baugrenze festgesetzt:
Im südöstlichen Eckbereich des Baufeldes B und in der nordöstlichen Ecke des Baufeldes C wird die Baugrenze ab dem ersten Obergeschoss festgesetzt. Diese Baugrenze gilt erst ab einer Mindesthöhe von 2,80 m über Oberkante geplantes Gelände (siehe Abbildung 1).
In der südöstlichen Ecke des Baufeldes C wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze in der Höhe von 333,50 m über NN (Tübinger Höhen), festgesetzt. Diese Baugrenze gilt erst ab einer Mindesthöhe von 4,50 m über Oberkante geplantes Gelände (siehe Abbildung 2).

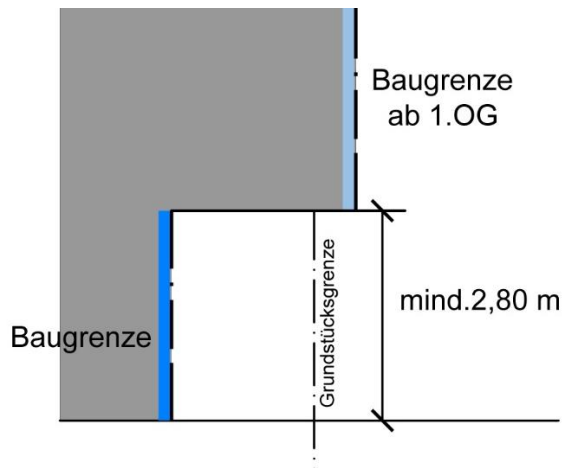


Abbildung 1: Schema-Schnitt durch Baugrenzen im Baufeld B und C.

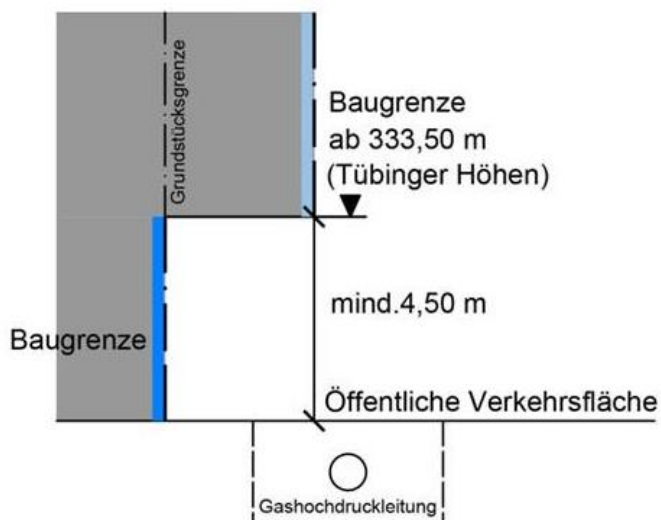


Abbildung 2: Schema-Schnitt durch Baugrenzen im südöstlichen Bereich des Baufeldes C.

- (4) Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist im Teilbereich des Urbanen Gebiet MU 2 im Innenhof mit Gebäudeteilen, welche als Terrassen genutzt werden in einer Tiefe bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 m, gemessen ab Hausgrund, zulässig.
- (5) Im Urbanen Gebiet MU 2 dürfen die Baugrenzen zum Hofbereich ab dem 1. Obergeschoss nur durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. Insgesamt dürfen Balkone pro Parzellenbreite max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Zur seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.
- (6) Im Urbanen Gebiet MU 2 dürfen die östlichen Baugrenzen der Baufelder B und C entlang der Hechinger Straße und Stuttgarter Straße und die südlichen Baugrenzen der Baufelder B und C entlang der Heinlenstraße und dem Planweg 2 ab dem 1. Obergeschoss nur durch offene Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 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 max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Zur seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Keine Überschreitung mit Balkonen und Erkern ist im Bereich der Baugrenze Erdgeschoss und ab der Baugrenze ab dem 1.Obergeschoss im Baufeld C (südöstliche Baufeldecke) möglich.

- (7) Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überschreitung der jeweils nördlichen Baugrenzen der Baufelder B und C nicht zulässig.

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

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Überdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in MU 1 und MU 2 unzulässig.
- (2) Einfriedungen mit einer Höhe über 1,20 m sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet unzulässig. Ausnahmsweise sind Sichtschutzelemente mit max. 1,60 m Höhe und max. Länge von 3,00 m in Verbindung mit Terrassen in den Erdgeschosszonen des Hofbereichs des MU 2 möglich.

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

- (1) Im Urbanen Gebiet (MU 1-3) sind offene Stellplätze (St) und Carports unzulässig.
- (2) Oberirdische Garagen sind im Urbanen Gebiet (MU 1-3) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.
- (3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Tiefgaragen ist nur die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind lediglich in denen im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich/ Platz“ sind Maßnahmen zur Gliederung, Gestaltung und Nutzung der Fläche (z.B. Baumpflanzungen, Möblierung) sowie notwendige Infrastruktureinrichtungen (z.B. Bushaltestelle, Trafostation) zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Naherholung/ Spielfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naherholung/ Spiel- und Sportfläche festgesetzt.

9. Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Abgrabungen sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen im Baufeld B im Bereich westlich des Gehrechts 2 auf den dem Planweg 2 abgewandten Seiten zulässig.

10.

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

- (1) Alle befestigten Freiflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen wie beispielsweise Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken herzustellen.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.
- (3) Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist das Aufbringen einer Dachbegrünung, die Anlage von Rückhaltenmulden oder Retentionszisternen erforderlich.

12. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Gehrechte GR 1 und GR 2 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. GR 1 und GR 2 sind mit einer lichten Höhe von mind. 2,80 m auszuführen und GR 2 hat zusätzlich eine lichte Weite von mind. 3,50 m (siehe Abbildung 3).
- (2) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht dient dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Das Leitungsrecht in einer Breite von 3,50 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss jederzeit zugänglich sein.
- (3) Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche mit einer Breite von 3,50 m dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

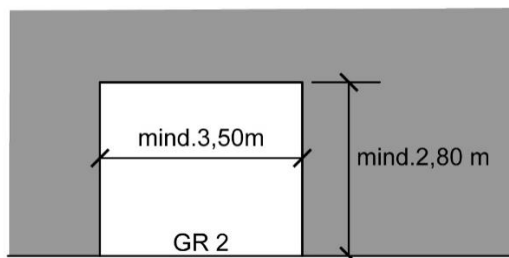


Abbildung 3: Schema- Längsschnitt durch südlichen Gebäudeteil in Baufeld B (Gehrecht 2).

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB)

- (1) Entsprechend der Karte Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche IV- VII festgesetzt.
- (2) Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Teil 1 sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten im Bereich der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (IV-VII) liegen.

- (3) Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss das zulässig resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ erfüllen, welches nach DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (4) Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verglasung) ist an Außenwohnbereichen an Gebäuden (z.B. Balkone, Terrassen) ein Beurteilungspegel tags von maximal 62 dB(A) sicherzustellen. Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel tags von über 62 dB(A) sind an Gebäuden zulässig, wenn die zugeordnete Wohnung über mind. einen weiteren Außenwohnbereich entsprechend Satz 1 verfügt.
- (5) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (4) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes oder zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen.

14. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Straßenbäume (PFG 1):
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 1 (PFG 1) bezeichneten Standorten entlang der Hechinger Straße sind mittelkronige Laubbäume einer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichtraumprofil ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen sicher zu stellen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Eine Auswahlliste und die Bestimmungen zum Regelbaumquartier sind in den Hinweisen aufgeführt. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten, Zugänge oder Leitungen dies erfordern.
- (2) Straßenbäume entlang Fußweg (PFG 2):
Im Bereich der Planwege 1 und 2 sind, zusätzlich zum im zeichnerischen Teil festgesetzten PFG 2 in Planweg 2 jeweils mindestens zwei *kleinkronige* Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichtraumprofil ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen sicher zu stellen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Eine Auswahlliste und die Bestimmungen zum Regelbaumquartier sind in den Hinweisen aufgeführt. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten, Zugänge oder Leitungen dies erfordern.
- (3) Einzelbäume (PFG 3):
Innerhalb der umgrenzten Fläche für Anpflanzungen (siehe zeichnerischer Teil), die Teile der öffentlichen Grünfläche und der Platzfläche nördlich des Baufeld A (MU 1) umfasst, sind insgesamt drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichtraumprofil ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen sicher zu stellen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Eine Auswahlliste und die Bestimmungen zum Regelbaumquartier sind in den Hinweisen aufgeführt.
- (4) Bäume auf privaten Grundstücken (PFG 4):
Im Bereich der Innenhöfe im Urbanen Gebiet MU 2 sind pro Innenhof jeweils drei hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (5) Bäume auf privaten Grundstücken (PFG 5):
Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieses Pflanzgebot gilt zusätzlich zu den Bäumen, die im Rahmen der Pflanzhaltung festgesetzt sind.
- (6) Dachbegrünung extensiv:
Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 5° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Die begrünte Dachfläche muss dabei mindestens 60 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes entsprechen. Ausnahmsweise kann die zu begrünende Fläche aufgrund der Nutzung durch Solar- und Photovoltaik auf 20 % reduziert werden, wenn der darunterliegende Dachaufbau für die Regenrückhaltung ein ähnlich hohes Wasserspeichervolumen ermöglicht.
- (7) Dachbegrünung intensiv:
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdischen Nebenanlagen. Die Aufbauhöhe richtet sich nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung, die Mindesthöhe liegt bei 60 cm. Bei Anlegen eines Baumstandortes auf der Tiefgarage ist eine Mindesthöhe von 100 cm vorzusehen. Ausnahmsweise kann in einzelnen Bereichen auf Grund technischer Erschwernisse eine Absenkung der Aufbauhöhe bis auf 30 cm zugelassen werden. Dies betrifft z.B. die Bereiche von Tiefgaragenabfahrten, Terrassen, Wegen und anderen betriebsbedingten Aufbauten.

15. Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Einzelbäume:
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Standortabweichungen bis zu maximal 5,00 m sind zulässig. 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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 08.08.1995, i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (Gbl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen Nr. 2 Abs. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind ebenso wie Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebensanteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig.

3. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrüntem Flachdach mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen.
- (2) Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m ist zulässig.
- (3) Die Fassaden von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit einer Holzverschalung auszuführen.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Terrassen, Platzflächen und Pkw-Stellplätzen, zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Unbebaute Flächen ausgefüllt oder angelegt mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Teilflächen, die dem Artenschutz dienen sowie Traufstreifen entlang des Hausgrundes.

5. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

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

6. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.
- (2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.
- (3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 60 cm und einer Tiefe bis zu 15 cm zulässig. Ihre Länge darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude gilt, dass die Summe aller Werbeanlagen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich sind im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m² und einer Gesamtansichtsfläche von 1,0 m² je Eingangsbereich zulässig. Ausnahmsweise sind statt Schaukästen Ausleger bis zu einer Abmessung von 50 cm x 50 cm zulässig.

7. Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf dem Dach und in die Fassade integriert zulässig.
- (2) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind in die Dachfläche zu integrieren und müssen mindestens 0,75 m von Traufe und Ortgang eingerückt werden. Sie sind als Band parallel zum Dachfirst anzuordnen und entweder unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren.

8. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen (hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen) sind in folgenden Bereichen nicht zulässig: MU 1 und MU 2.
Ausnahmsweise sind Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen und Einfriedungen zugehörig zu Räumen mit speziellem Betreuungsangebot (z.B. Kindertageseinrichtungen), bei denen eine Einfriedung erforderlich ist. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Stützmauern, die auf Grund der Geländemodellierung in den Innenhöfen des MU 2 notwendig werden.
- (2) Als Einfriedungen sind zulässig:
- geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
 - offene Holzzäune (ohne geschlossene Ansichtsflächen) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m
 - Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen mit einer max. Höhe von 1,60 m und einer max. Tiefe von 3,00 m, die in natürlichen Materialien wie z.B. Holz ausgeführt sind

9. Private Gebäudevorzone

- (1) Die Geländehöhe der privaten Gebäudevorzone muss im Übergang zur angrenzenden Verkehrsfläche hin ebenengleich ausgeführt werden.
- (2) Die private Gebäudevorzone ist grundsätzlich von Müllbehältern freizuhalten und ist nicht als Lagerfläche zulässig.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (PFG 1):

<i>Purpurerle</i>	<i>Alnus spaethii</i>
<i>Gleditschie</i>	<i>Gleditsia triacanthos</i>
<i>Platane</i>	<i>Platanus acerifolia</i>
<i>Robinie</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Schnurbaum</i>	<i>Sophora japonica</i>
<i>Brabanter Silberlinde</i>	<i>Tilia tomentosa "Brabant"</i>
<i>Zerreiche</i>	<i>Quercus cerris</i>

Pflanzliste 2 (PFG 2):

<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>
<i>Rot- Ahorn</i>	<i>Acer rubrum</i>
<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>
<i>Gold- Gleditschie</i>	<i>Gleditsia triacanthos 'Sunburst'</i>
<i>Amberbaum</i>	<i>Liquidambar styraciflua, 'Paarl'</i>
<i>Kobushi- Magnolie</i>	<i>Magnolia kobus</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata ,Greenspire'</i>

Pflanzliste 3 (PFG 3):

<i>Gleditschie</i>	<i>Gleditsia triacanthos</i>
<i>Robinie</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Schnurbaum</i>	<i>Sophora japonica</i>
<i>Brabanter Silberlinde</i>	<i>Tilia tomentosa "Brabant"</i>

Pflanzliste 4 (PFG 4):

<i>Rot- Ahorn</i>	<i>Acer rubrum</i>
<i>Purpurerle</i>	<i>Alnus spaethii</i>
<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>
<i>Europäischer Zürgelbaum</i>	<i>Celtis australis</i>
<i>Waldkiefer</i>	<i>Pinus sylvestris</i>

Pflanzliste 5 (PFG 5):

<i>Rot- Ahorn</i>	<i>Acer rubrum</i>
<i>Purpurerle</i>	<i>Alnus spaethii</i>
<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>
<i>Europäischer Zürgelbaum</i>	<i>Celtis australis</i>
<i>Waldkiefer</i>	<i>Pinus sylvestris</i>

2. Artenschutz

Insektenfreundliche Beleuchtung - Allgemein:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insektenschonende und streulichtarme Leuchten einzusetzen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen). Eine Abstrahlung nach oben und in horizontaler Richtung ist zu vermeiden.

3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitbeschränkung:

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

4. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bestimmungen zum Regelbaumquartier:

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

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

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art sind im Bereich zu erhaltender Bäume Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

5. Private Gebäudevorzone

Die privaten Gebäudevorzonen sind gemäß den in der Anlage zu den Grundstückskaufverträgen dargestellten Varianten entweder befestigt, mit Lichtschacht oder als grüne Gebäudevorzone auszuführen.

6. Gashochdruckleitung

Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebs und der Instandhaltung der Gashochdruckleitung ist diese in einem Schutzstreifen beidseitig mit einer Breite von 3 m ab Leitungsmitte zu versehen. Ein Verbau kann den Freihaltebereich bis auf 1,3 m Abstand unterschreiten. Für Verankerungsarbeiten der Spundwände sind im Vorfeld Suchschlitze zu machen. Die Rohrleitungen müssen sichtbar sein. Die swt (Stadtwerke Tübingen GmbH) ist vor der Durchführung der Verbauarbeiten zu informieren und die Durchführung ist von Aufsichtspersonen der swt zu begleiten.

Die Gashochdruckleitung darf durch die Nutzung im Bereich des Schutzstreifens nicht gefährdet werden. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden.

7. Versickerung

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen.

Es wurden Auffüllversuche (slug- Tests) im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen. Hierzu können die vorliegenden Gutachten zur Versickerungsfähigkeit vom 15.09.2017 sowie vom 09.09.2019 von ihb bei der Stadtplanung eingesehen werden. Die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen.

8. 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 ortsnahe wiederverwendet werden.

9. 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.

10. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

11. Geotechnik

Eine Baugrunderkundung vom Ingenieur- und Hydrogeologischen Büro (ihb) GmbH vom 22.09.2014 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vor.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

12. 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 vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

13. Tübinger Höhen/Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Um von Tübinger Höhen auf die Höhen nach DHHN 2016 zu kommen müssen 65 mm addiert werden. Tübinger Höhen = DHHN 2016- 65 mm

14. Kampfmittel

Bereiche angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden teilweise bombardiert. Der Geltungsbereich wurde mit Luftbildauswertungen vom 19.11.2014 und vom 26.03.2018 untersucht, mit Ausnahme des Bereiches Baufeldes D. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Die Aussagen beziehen sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann hierdurch allerdings nicht gegeben werden.

15. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109-1)

Grundlage ist die DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau– Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, Berichtigung August 1992, Änderung Januar 2001, Änderung Juli 2016. Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten. Auf die Schalltechnische Untersuchung ACB-1119-7286/23 Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ in Tübingen der ACCON GmbH vom 29.11.2019 wird verwiesen.

16. Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1)

Grundlage ist die DIN18005: Schallschutz, Ausgabe Juli 2002. Die DIN 18005-1 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

17. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Bei einer Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, auf § 213 BauGB wird hingewiesen.

Tübingen, den 29.11.2019