

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Südlich der Wohlboldstraße“



## ENTWURF

Der Bebauungsplan Nr. 436 „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit 14.05.1998 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 am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) 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 Mischgebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen des § 6 BauNVO unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI 1 im Erdgeschoss nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. bestimmte Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe). Ab dem 1. Obergeschoss sind im MI 1 nur Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im MI 2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Im MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

#### 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 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die Anzahl an Vollgeschossen sowie die max. Grundflächenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die im zeichnerischen Teil eingetragene Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend einzuhalten.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf um 1 m mit Fluchttreppen und hierfür erforderlichen Brüstungselementen überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1 m mit Solaranlagen überschritten werden, sofern die Solaranlagen um mind. 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

## ENTWURF

- (5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe darf um 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.
- (6) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebenanlagen) kann die GRZ 0,9 betragen.

### **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) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze, Einkaufswagensammelboxen, Fahrradabstellanlagen sowie unterirdische Tiefgaragen, Zufahrten und Zugänge, Feuerwehraufstellflächen und die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### **5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit NA gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind entsprechend den Regelungen unter Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften zu gestalten.

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

- (1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind offene, nicht überdachte Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen zulässig.
- (2) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrtsverbote.

### **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 Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und auf dem Grundstück (z. B. durch Rigolen) oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Das Niederschlagswasser bei Gebäuden mit Satteldach ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde (z. B. östlich an das Plangebiet angrenzend) zu leiten und dort zu versickern. Die Versickerungsmulden sind mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden. Versickerung auf dem Grundstück selbst ist nur dort möglich, wo nachgewiesen wird, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen (s. Hinweis Nr. 4).
- (2) Parkierungsflächen sollten vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag hergestellt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen (s. Hinweis Nr. 4).
- (3) Flachdächer von Gebäuden sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.

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

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Gehrecht dient als Geh- und Radweg für die Öffentlichkeit.

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

- (1) An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Stellen sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und unterhalten. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen und im Bereich von befahrbaren Flächen mit seitlicher Aufkantung vor Befahren geschützt sein. Das Pflanzbeet ist mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen z. B. wegen vorhandener Leitungstrassen oder Zufahrten sind zulässig.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Acer platanoides in Sorten – Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

- (2) Je 5 Stellplätze sind mit mindestens einem standortgerechten, großkronigen Laubbaum in Pflanzbeeten mit seitlicher Aufkantung zu bepflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen und vor Befahren geschützt sein.

Es wird eine der folgenden Arten empfohlen:

Acer platanoides – Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Platanus acerifolia – Platane

Tilia cordata – Linde

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793) 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) Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind entsprechend der Regelung unter Nr. 7 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen. Satteldächer sind in rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen (nicht glasiert) auszuführen.
- (3) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

## ENTWURF

- (4) Bei Gebäuden mit Flachdach sind Solaranlagen nur auf dem Dach zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren und als Band unterhalb der Firstlinie und/oder oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

### 2. Fassadengestaltung

Grelle, glänzende und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen

### 3. Nebenanlagen

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes separat ausgewiesenen Nebenanlagen dürfen max. 3 m hoch sein und sind in Holzschalung mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

### 4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht, Lauf- oder Wechselbildwerbeanlagen und Werbung mittels Laserstrahlern sind unzulässig.
- (2) Je Gebäude sind max. an 2 Fassadenseiten Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen sind an der Fassade im Erdgeschoss anzubringen und dürfen pro Fassadenseite eine max. Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Satteldach sind Werbeanlagen auch im Giebelbereich zulässig.
- (3) Im Einfahrtsbereich ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6 m und einer Tiefe von max. 2 m zulässig.

## III. HINWEISE

### 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 Tübingen 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)

### 2. 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

### 3. Geotechnik

Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an.

Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.

## ENTWURF

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

### **4. Altlasten**

Das Plangebiet war Teil der ehemaligen Maschinenfabrik Wurster & Dietz. Die Fläche wurde saniert, aufgrund verbliebener Restbelastungen besteht bei Eingriffen in den Untergrund möglicherweise Entsorgungsrelevanz. Aushub im Plangebiet ist deshalb möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar und muss gutachterlich überwacht werden, wenn er geruchlich oder visuell auffällig ist. Wasserdurchlässige Beläge sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind nur dort möglich, wo nachgewiesen wird, dass keine Verunreinigungen mehr vorliegen.

### **5. Hochwasser**

Gemäß dem aktuellen Entwurf der Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen wird das Flst. Nr. 1217/3 bei einem HQ 100 im östlichen Teil teilweise überschwemmt. Die Überflutungstiefe liegt zwischen 0,25 bis 2,0 m. Der westliche Bereich des Grundstücks ist bei einem HQ extrem betroffen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

### **6. Hinweise zum Bahnbetrieb**

Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie z. B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder sind zu berücksichtigen. Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG können nicht geltend gemacht werden. Aus-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind der DB zu gewähren. Bauanträge auf den zum Bahngelände benachbarten Grundstücken sind zur Stellungnahme an die DB weiterzuleiten.

Tübingen, den 27.03.2013