

---

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz  
und Christophstraße“  
Tübingen, den 19.04.2024

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" werden die unten genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Diese Bebauungspläne werden deswegen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

- Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften
- Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963
- Baulinien, genehmigt am 23.02.1900 (Lageplan der Hechinger- u. Reutlinger- Vorstadt, Nr. 33 Fasz 15)

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung „Urbane Gebiete“ (MU) nach § 6a BauNVO und „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig. Außerdem sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Tankstellen unzulässig. Außerdem sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- (4) In den vier ausgewiesenen Eckbereichen des Geltungsbereiches sind im EG an der Straßenseite Wohnnutzungen nicht zulässig (siehe Planzeichnung).

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

- (1) Für die im Plan gekennzeichneten Flächen wird eine maximale Gebäudehöhe im DHHN 2016 festgesetzt (Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016). Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches. Die Attika, bauliche Anlagen die der Dachterrasse dienen, Solaranlagen, Lichtkuppeln und betriebsbedingte Aufbauten (wie zum Beispiel Lüftungsanlagen) dürfen diese Höhe um 1,50 Meter überschreiten. Dachterrassen sind zulässig.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen (nicht Baulinie) ist durch Terrassen und Balkone in einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen ab Baugrenze, zulässig.
- (3) Überschreitungen der Baulinien sind für deutlich untergeordnete Gebäudeteile vom Hauptgebäude mit einer maximalen Länge von jeweils 4 Metern und einem Abstand zur Kante des öffentlichen Straßengrundstücks von mindestens 1,5 Meter ausnahmsweise zulässig.

#### **4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**

- (1) Nicht überbaubare Grundstücksfläche im MU zwischen Straßenkante und Baulinie (Vorgartenbereich):  
Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO), Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht zulässig. Zulässig sind Fahrradabstellanlagen und Zufahrten. Stellplätze und Nebenanlagen dürfen in den ausgewiesenen Eckbereichen gemäß textlicher Festsetzung Nummer 1 (4) im Vorgartenbereich errichtet werden.
- (2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche im MU (außer Vorgartenbereich):  
Tiefgaragen und bauliche Anlagen, die der Tiefgarage dienen, sind zulässig. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO), Stellplätze, Carports und Garagen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.
- (3) Nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA:  
Tiefgaragen und bauliche Anlagen, die der Tiefgarage dienen, sind zulässig. Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

#### **5. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 2,00 m breite Fläche mit einem Leitungs- bzw. Geh- und Leitungsrecht zugunsten der im hinteren Bereich liegenden Gebäude zu belasten. Vorhandene und zukünftige Terrassen sind hiervon ausgenommen.

#### **6. Pflanzgebot und -erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe der Erdüberdeckung richtet sich nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung liegt bei 60 cm.
- (2) Mindestens 50 % der Fläche im Bereich der Vorgartenzone ist zu begrünen. Diese Regelung gilt nicht für die ausgewiesenen Eckbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nummer 1 (4).

- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,80 Meter, gemessen in einer Höhe von 1 Meter, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmen können zum Beispiel für die Errichtung von Tiefgaragen erteilt werden. In diesem Fall hat eine Ersatzpflanzung auf dem Eingriffsgrundstück mit einem hochstämmigen Laubbaum (Stammumfang von 18/20 cm) zu erfolgen.

## II. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### Dachgestaltung

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind die Dächer als Flachdach auszuführen. In diesem Bereich sind auch Dachterrassen zulässig.

## III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Artenschutz

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40 ° C
- Abstrahlung nur nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder nach oben
- Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion; Bewegungsmeldern; Abschirmvorrichtungen

Vogelkollisionsschutz:

Glasfassaden mit transparenten Flächen sollen durch flächige Markierungen, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen für Vögel oder andere Maßnahmen sichtbar gemacht werden.

Gehölzrodungen:

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

Nisthilfen:

Die Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse wird empfohlen.

Artenschutzrechtliche Konflikte:

Im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen sind die betroffenen Gebäude auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Fledermäuse zu prüfen.

## **2. Versickerung**

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

## **3. 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.

## **4. Hochwasserschutz**

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet im gesamten bei einem HQ extrem betroffen. Entsprechende Regelungen sind zu beachten und Vorkehrungen zu treffen.

## **5. 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.

## **6. Geotechnik**

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile

können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

#### **7. Altlasten**

Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

#### **8. Höhenangaben**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) nach DHHN 2016.

#### **9. DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Tübingen, den 19.04.2024