
**Textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tropenlinik“



ENTWURF

Die nachfolgend genannten, innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt:

- Bebauungsplan Nr. 123, In Kraft getreten am 30.01.1959
- Bebauungsplan Nr. 196, In Kraft getreten am 07.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 207, In Kraft getreten am 10.08.1963
- Bebauungsplan Nr. 267, In Kraft getreten am 22.11.1966
- Bebauungsplan Nr. 374, In Kraft getreten am 29.06.1981

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinikgebiet mit Einrichtungen für soziale Zwecke“ ausgewiesen.
- (2) Im Sondergebiet SO1 sind zulässig
 - Klinikgebäude einschließlich zugehörigen Betriebs-, Versorgungs-, Verwaltungsgebäude und sonstigen Nebenanlagen
 - Einrichtungen für geriatrische Zwecke einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen.Im Sondergebiet SO2 sind zulässig
 - Kinderbetreuungseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen
 - Einrichtungen für geriatrische Zwecke einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger 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 im **SO1** durch Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. in m über NN) bzw. die maximal zulässige First- und Traufhöhe (FH max, TH max jeweils in m über NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach die Attika. Für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenwand, für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung wird im **SO2** durch Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. in m)

ENTWURF

entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit dem geplanten Gelände, oberer Bezugspunkt ist die Attikaoberkante, jeweils gemessen an der Stelle mit der größten Wandhöhe.

- (3) Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern mit untergeordneten, betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte) um bis zu 1,20 m überschritten werden sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) sind nicht zulässig.

5. 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) Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach sind entsprechend dem Planeintrag extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm oder intensiv mit einem Mindestaufbau von 30 cm zu begrünen.
- (2) Garagen sind in das Gelände zu integrieren, mit Erde zu überdecken und mit einem Mindestgesamtaufbau von 30 cm intensiv zu begrünen.
- (3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die dichten Strauchbestände zu entbuschen, Trockenmauern freizulegen und wiederherzustellen sowie der aufwertungsbedürftige Obstbaumbestand mit Pflegerückständen zu revitalisieren. Im Obstbaumbestand sind vor Baubeginn 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter als CEF-Maßnahme anzubringen.
- (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M2 gekennzeichneten Fläche ist der Rückbau versiegelter Flächen nach Abriss der Gebäude und die Entwicklung einer Vegetationsfläche magerer Standorte unter Verwendung mageren Bodens vorzunehmen.
- (5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel, z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden.
- (6) Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz).

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

- (1) An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) großkronige Laubbäume mit

ENTWURF

einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

- (2) An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzliste 2 (siehe Hinweise) mittlere bis kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen.
- (3) Innerhalb der Sondergebietsflächen SO1 und SO2 sind mindestens 25 großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) mit einem Stammumfang von min. 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen (PFG 3).
- (4) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte bis zu 2 m zulässig.

7. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in den Flächen M3 und M4 die vorhandenen Bäume und in der Fläche M5 das vorhandene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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 i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68), 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) Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm und einer Dachneigung von 0-3° auszubilden.
- (3) Geneigte Dächer (Dachneigung > 5°):
 - Die Eindeckung hat in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zu erfolgen.
 - Dachgauben sind nur in Form von Einzelgauben zulässig.
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Sie müssen bei Flachdachgebäuden mindestens 1,50 m von den Außenwänden, bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung > 5°) mindestens 0,75 m von Traufe und Ortgang eingerückt werden. Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigtem Dach sind parallel zum Dachfirst unmittelbar auf der Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

6. Satelliten-Empfangsanlagen

- (1) An Gebäudefassaden sind Satelliten-Empfangsanlagen unzulässig.
- (2) Pro Gebäude kann im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

III. HINWEISE

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)

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).

Bauzeitenbeschränkung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldreifmachung im Zeitraum Oktober bis Februar vorzusehen.

Wiederverwendung des Bodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück aufzutragen. Böden der tieferen Schichten können z. T. für unqualifizierte Auffüllungen wiederverwendet werden.

Höhenangaben

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

Pflanzlisten zu den festgesetzten Pflanzgebieten

Pflanzliste 1 - Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzliste 2 – Klein- bis mittelkronige Laubbäume

Crataegus crus-galli	- Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	- Echter Rotdorn

Tübingen, den 20.06.2013