

---

**Textliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften**

---

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Sindelfinger Straße - Weilersbach“



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. 182 Ammertal -(Ortsbauplan), In Kraft getreten am 22.02.1962
- Bebauungsplan Nr. 200 Ammertal Teil I (Änderung), In Kraft getreten am 04.10.1962
- Bebauungsplan Nr. 283 Sindelfinger Straße (Änderung), In Kraft getreten am 19.04.1968

## **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 „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (2) Ausnahmsweise sind zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- (4) 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 durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. in m über NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) im WA1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, im WA2 und WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst.
- (4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist maßgebend. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe darf um bis zu

## ENTWURF

0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung um maximal 0,30 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

- (5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte) um bis zu 1,00 m überschritten werden sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen an einer Gebäudelängsseite im WA1 und WA2 um jeweils 2,50 m, im WA3 um jeweils 1,50 m mit Balkonen überschritten werden. Im WA3 dürfen die Balkone nur über max. 2/3 der Fassadenlänge angebracht werden.
- (3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
  - In den separat ausgewiesenen Flächen Nebengebäude, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze)
  - Ebenerdige Terrassen einschließlich Sichtschutzelementen mit einer maximalen Höhe von 2 m im direkten Anschluss an die Hauptgebäude
  - Zugänge und Treppenanlagen
  - Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen
  - Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, Stützmauern
  - Spielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO
  - Lüftungsschächte
- (4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Gebäudestellung ist maßgebend.

### **4. Tiefgarage mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage (TG) ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen sind maßgebend. Die Mindestzufahrtshöhe (Kuppenhöhe) beträgt aus Gründen des Hochwasserschutzes 336,00 m ü.NN.

### **5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind maßgebend.

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

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesene Fläche ist mit Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen) dient vorrangig der Entwicklung der angrenzenden Gewässer. Die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen im Gewässerrandstreifen ist zulässig.

**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) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende Leuchtmittel, z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten einzusetzen.
- (2) Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die angrenzenden Gewässer Weilersbach bzw. Ammer einzuleiten.
- (3) Zugänge, Zufahrtsflächen und offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.
- (4) Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen. Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege und Plätze.
- (5) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind nicht begrünte Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

**8. 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) mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- (2) An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzliste 2 (siehe Hinweise) hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen.
- (3) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu versehen.
- (4) In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 3 bezeichneten Bereich ist eine dichte Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzliste 3 (siehe Hinweise) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 3 zu ersetzen.
- (5) Im WA3 ist je 500 qm Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die durch Pflanzgebote festgesetzten Bäume sind dabei anzurechnen.
- (6) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte bis zu 2 m zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.

## 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 ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Bei Gebäuden mit Satteldach sind für die Firstrichtung die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäuderichtungspfeile maßgebend.
- (3) Nebengebäude und Carports sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden.
- (4) Satteldächer sind in roten, rotbraunen, braunen oder grauen Farbtönen einzudecken.
- (5) Dachaufbauten sind nur in folgender Form zulässig:
  - Dachgauben sind nur als Schlepp- bzw. Flachdachgauben zulässig.
  - Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Länge der Gebäudeaußenwand betragen.
  - Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,8 m, der Abstand von der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m betragen.
  - Die Dachgaube muss waagrecht gemessen mindestens 0,5 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden.
  - Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss waagrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen.
- (6) 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 Satteldach mindestens 0,75 m von Traufe und Ortgang eingerückt werden. Solaranlagen auf Gebäuden mit Satteldach sind parallel zum Dachfirst unmittelbar auf der Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

### 3. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

### 5. Werbeanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage je Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig.

### 6. Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von geschnittenen Hecken oder von Drahtzäunen in Kombination mit geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Pflanzenauswahl soll entsprechend Pflanzliste 4 (siehe Hinweise) erfolgen.

## 7. 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).

### Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ammer und des Weilersbachs, die Fläche wird bei einem HQ 100 Ereignis teilweise überflutet. Eine hochwasserangepasste Bauweise vor allem der Gebäudeteile unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) wird empfohlen.

### Energiestandard

Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens als KfW-Energieeffizienzhaus 70 zu errichten.

### Höhenangaben

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

### Pflanzlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

#### Pflanzliste 1 - Mittelkronige Laubbäume

Acer platanoides, ggf. in Sorten	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Platanus x acerifolia	- Platane
Prunus avium 'Plena'	- gefüllt blühende Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia, ggf. in Sorten	- Robinie
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata, ggf. in Sorten (z.B. ‚Greenspire‘)	- Winter-Linde

## ENTWURF

### Pflanzliste 2 - Platzbäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Platanus x acerifolia	- Platane

### Pflanzliste 3 - Gehölze

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus in Arten	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster
Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrosen
Salix in Arten	- Weide
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- gewöhnlicher Flieder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum in Arten und Sorten	- Schneeball

### Pflanzliste 4 – geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

Tübingen, den 19.06.2013