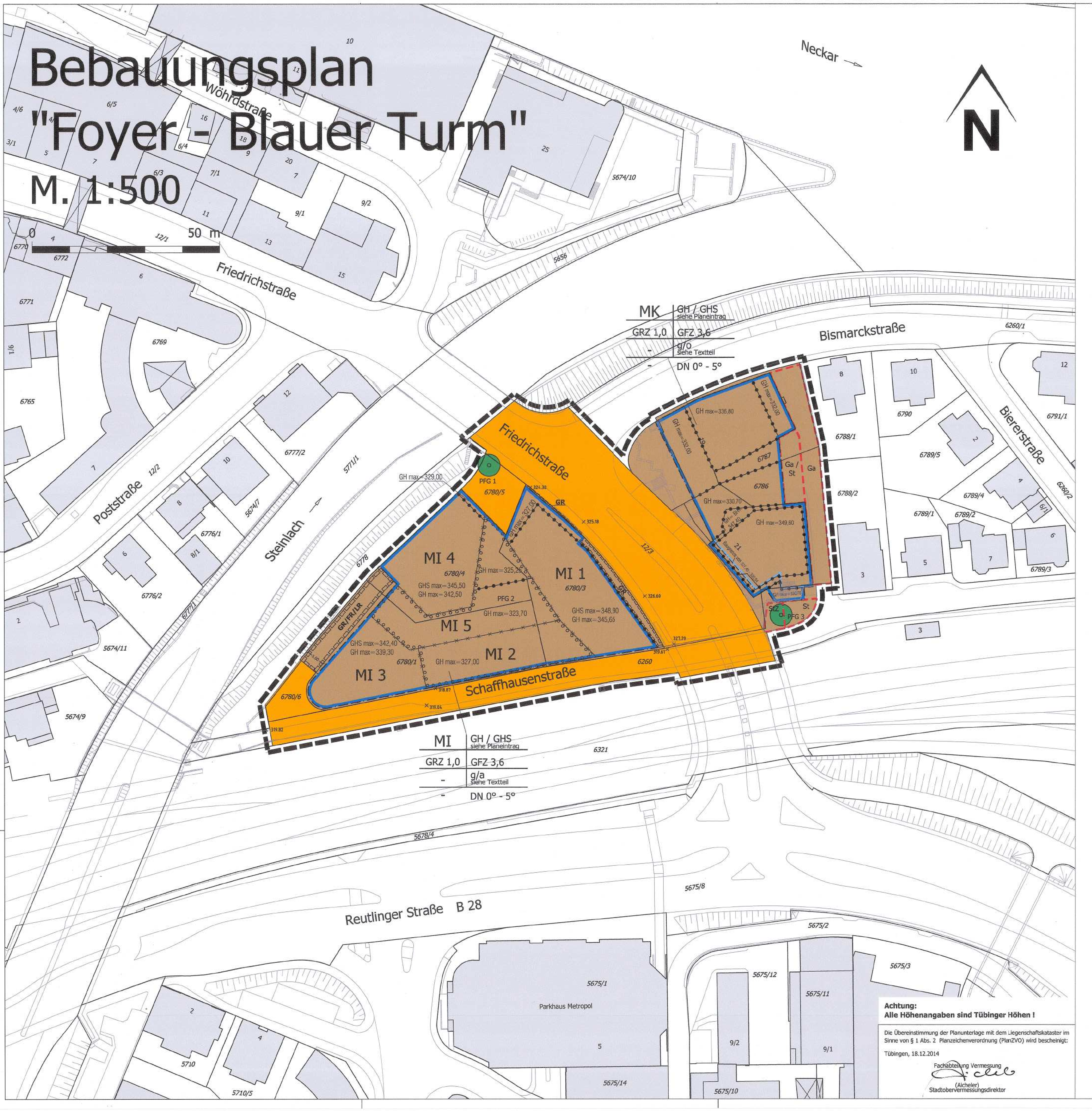
Bebauungsplan "Foyer - Blauer Turm"

M. 1:500



Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:

Tübingen, 18.12.2014

Fachabteilung Vermessung
(Aicheler)
Stadtobervermessungsdirektor

Zeichenerklärung

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

Nutzungsschablone

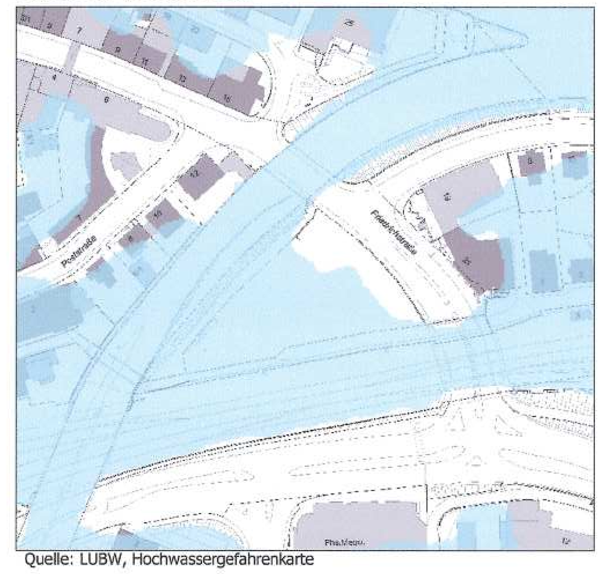
Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung

EFH	mind. Erdgeschossfußbodenhöhe
GH	zulässige Gebäudehöhe
GHS	zulässige Staffelgeschosshöhe
BH	Brüstungshöhe
max	maximal zulässige Höhe
FD	Flachdach
DN	Dachneigung
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a	Abweichende Bauweise

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

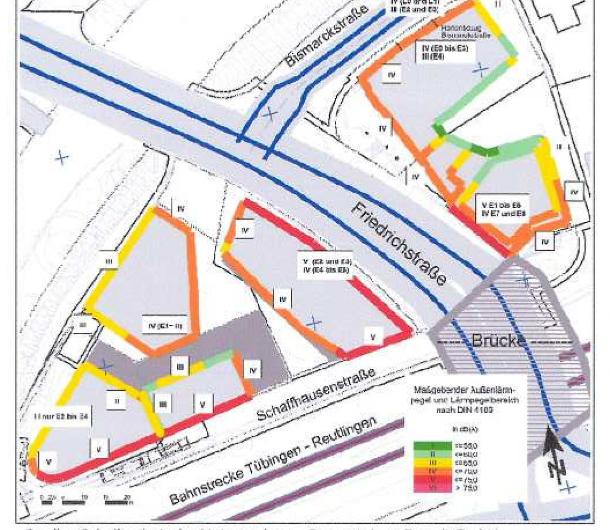
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Sträuchern, PFG 2
- Pflanzgebot für Bäume, PFG 1 und 3
- St/StZ/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Stellplätze für Zweiräder und Garagen
- GR/FR/LR Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- ×321.22 Höhenangaben in Meter (nachrichtlich)
- Mauer (Darstellung nachrichtlich)
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

HQ extrem im Plangebiet



Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarte

Lärmpegelbereiche an den Baufenstern und markanter Fassadenabschnitte innerhalb der Baufenster



Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Braunstein + Berndt GmbH

Textliche Festsetzungen

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Gemäß Planeintrag wird Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

In Anwendung von §1 Abs. 5 BauNVO bis §1 Abs. 9 BauNVO sind in beiden Gebieten folgende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- Wettbüros,
- Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Werbeanlagen als eigenständige Nutzung, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Im Mischgebiet und im Kerngebiet ansässige Betriebe dürfen jedoch jeweils im gesamten Misch- bzw. Kerngebiet werben.
- Im Kerngebiet sind die in den Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 4 Abs. 1 genannten Werbeanlagen allgemein zulässig, jedoch nicht an den zum östlich angrenzenden Wohngebiet gerichteten Fassaden.

(2) Im Mischgebiet sind außerdem in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein unzulässig.

(3) Im Kerngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig, ausgenommen sind kulturelle Vergnügungsstätten wie z.B. Kinos oder Kleinkunstbühnen.

Ausnahmsweise können Tanzlokale zugelassen werden, wenn ausgeschlossen ist, dass Schall aus dem Betrieb in das östlich angrenzende Siedlungsgebiet emittiert wird und durch geeignete Maßnahmen sicher gestellt ist, dass das Wohnen dort, im Mischgebiet und im Kerngebiet nicht wesentlich gestört wird.

(4) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet Wohnnutzung oberhalb des 1. Obergeschosses (ab 334,40 m absolute Höhe als Tübinger Höhe) ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die erforderlichen Immissionsschutz-maßnahmen getroffen werden. Die Wohnnutzung darf 40% der Bruttogrundrissfläche nicht überschreiten.

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 entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH max) bestimmt.

(2) Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet dürfen die in §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die GRZ in Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im Kerngebiet wird entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

(3) Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die GFZ dürfen in Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO jeweils bezogen auf die Summe aller Grundstücke im Mischgebiet bzw. im Kerngebiet bis zu einer GFZ von 3,6 überschritten werden. Dabei darf bezogen auf das Einzelgrundstück im Mischgebiet eine GFZ von 5,0 und im Kerngebiet eine GFZ von 5,3 erreicht werden.

Im Mischgebiet dürfen die Staffelgeschosse max. 70% der darunterliegenden Geschossfläche überdecken. Die maximalen Gebäudehöhen der Staffelgeschosse sind mit GHS bezeichnet.

(4) Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind als absolute Höhen in m als Tübinger Höhen (m üNN minus 11,5 cm) im Plan eingetragen.

Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika des obersten Vollgeschosses sowie die des darüberliegenden Staffelgeschosses (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf von Solaranlagen sowie betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlagen) bis max. 0,80 m überschritten werden, sofern sie gegenüber der Attika um mindestens 1,20 m zurückgesetzt sind.

Im Kerngebiet ist eine Überschreitung mit betriebsbedingten, untergeordneten technischen Anlagen und Aufzügen bis max. 2,50 m, sowie mit senkrechten Mastantennen mit einem Durchmesser bis maximal 0,7 m bis max. 5 m zulässig, sofern sie gegenüber der Attika um mindestens 3 m zurückgesetzt sind.

3. Bauweise und Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

(1) Im Mischgebiet sind die Gebäude in einer Höhe von 319 m bis maximal 323,70 m in geschlossener Bauweise zu errichten (Sockelgeschosse).

Abweichend von § 5 (7) LBO wird im Mischgebiet oberhalb der unter Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 genannten Gebäudehöhe eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer zulässigen maximalen Gebäudelänge von 65 m und mit einem auf maximal 0,2 der Wandhöhe verringerten Abstandsmaß. Die Tiefe der Abstandsflächen muss jedoch mindestens jeweils 2,50 m betragen.

Im Kerngebiet wird für Gebäude oberhalb GH = 332,00 m die offene Bauweise festgesetzt. Unterhalb dieser Höhenkote sind die Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten.

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 Teils des Bebauungsplanes bestimmt.

(2) Im Mischgebiet MI 3 darf die Baugrenze ausnahmsweise entlang der Schaffhausenstraße in den Geschossen zwischen 325,50 m und 339,30 m um bis zu 2,0 m zur Errichtung von Vordächern und Balkonen überschritten werden.

(3) Im Mischgebiet MI 3 darf die Baugrenze ausnahmsweise in Richtung Steinlach in den Geschossen zwischen 328,0 m und 341,50 m um bis zu 1,5 m zur Errichtung von Vordächern und Balkonen überschritten werden.

(4) Im Kerngebiet darf ausnahmsweise die Baugrenze in Richtung Friedrichstraße in den Geschossen zwischen 322,00 m und 330,70 m zur Errichtung von Vordächern, Podesten, Treppen und Rampen sowie Stützmauern überschritten werden. Vordächer dürfen eine Tiefe von 3 m und eine Länge von 12 m nicht überschreiten.

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

(1) Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

(2) Im Mischgebiet MI 5 sind Stellplätze auf der Dachfläche unzulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen sind im Mischgebiet Anlagen zum Schutz gegen Hochwasser und die Erschließungsrampe. Ausnahmsweise können Werbeanlagen zugelassen werden, soweit die örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 4 eingehalten werden.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Im Mischgebiet ist das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen der Steinlach zu zuleiten. Die Einleitungen sollen auf drei Einleitungsstellen verteilt werden. Dachmaterialien und Regenrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder das Oberflächenwasser gelangen können sind unzulässig.

(2) In den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Kerngebiet sind jeweils von der Summe der Dachflächen 60% extensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe muss mindestens 0,10 m betragen, davon mindestens 0,06 m Substratschicht. Ausnahmsweise darf die Dachbegrünung bei Veränderung von Bestandsgebäuden unterbleiben, wenn die Statik dafür nicht ausreichend ist.

(3) Auf den Dachflächen unterhalb von 323,70 m im MI 5 und auf der mit FR bezeichneten Fläche sowie auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet sind Beläge zu verwenden, die mindestens teildurchlässig für das Niederschlagswasser sind. Ausgenommen sind Treppenanlagen.

(4) Auf Platz-, Hof- und Verkehrsflächen entlang der Steinlach ist nur eine Beleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel ≥ 80°) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED) zulässig. Die Lichtpunkte sind so zu wählen, dass das Ufer und die Wasserflächen der Steinlach nicht bestrahlt werden. Die insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtung oder Werbeleuchten zu verwenden.

8. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Für die mit GR bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 kann auf der mit GR bezeichneten Fläche entlang der Friedrichstraße ausnahmsweise eine Stele als Werbeanlage zugelassen werden, wenn die örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 4 eingehalten werden.

(2) Auf der mit FR bezeichneten Fläche wird ein Fahrrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

(3) Auf der mit LR bezeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke im MI 3, MI 4 und MI 5 festgesetzt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)) und,V (71-75 dB(A)) festgesetzt. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Wohnnutzungen und sonstige schutzwürdigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

(2) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die als Schlafräume genutzt werden können und ausschließlich Fenster im Lärmpegelbereich III und höher aufweisen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Auf Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung kann verzichtet werden, wenn die Schlafräume über ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

(3) Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

10. Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Der im Plan mit PFG 1 bezeichnete großkronige Einzelbaum, wie z.B. der Art Tilia tomentosa (Silber-Linde), ist zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der im Plan eingetragene Standort kann bis zu 5 m verschoben werden, wenn der Mindestabstand von 1,25 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt.

(2) Für die im Plan mit PFG 2 bezeichnete Fläche gilt: Im Mischgebiet MI 2 und MI 5 sind auf den Dachflächen in einer Höhe von max. 323,70 m je begonnene 120 m² als Freifläche genutzte Dachfläche mindestens 1 mittelkroniger Baum der Arten Sophora japonica (Schnurbaum), Acer campestre (Feldahorn, auch in Sorten), Robinia pseudoacacia (Robinie), Ailanthus altissimus (Götterbaum) oder Sorbus intermedia „Brouwers" (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. In die Flächenberechnung sind die Zugangswege einzubeziehen, die Treppen können unberücksichtigt bleiben.

Die erforderlichen Baumquartiere müssen jeweils mindestens eine Grundfläche von 16 m² und eine Substratschicht von 0,60 m aufweisen.

(3) Der im Plan mit PFG 3 bezeichnete Einzelbaum Platanus x acerifolia (Platane) ist zu erhalten und bei Abgang artengleich zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 389, 440) 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 durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) In den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Kerngebiet sind die Dächer zu begrünen. Die Ausführung ist unter PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN Nr. 7 Abs. (2) festgelegt.

(2) Im Mischgebiet MI 2 und MI 5 sind die Dachflächen in einer Höhe von max. 323,70 m als Platz-, Wege- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Gartenflächen muss insgesamt mindestens 30% betragen. Für die Gartenflächen sind mindestens 0,30 m Substratschicht inclusive Drainschicht erforderlich.

(3) Im Mischgebiet und Kerngebiet sind Parabolantennen oberhalb der zulässigen Gesamthöhe für technische Aufbauten ausgeschlossen.

(4) Im Kerngebiet dürfen pro Dachfläche nur 3 senkrechte Mastantennen und diese nur oberhalb von einer Höhe von 348,00 m errichtet werden. Im Mischgebiet sind Mastantennen ausgeschlossen.

2. Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur am und auf dem Gebäude zulässig.

(2) Solaranlagen auf den Dächern sind im Mischgebiet nur im MI 1, MI 3 und MI 4 und im Kerngebiet nur oberhalb von 336 m zulässig.

3. Fassadengestaltung

Glänzende, reflektierende, grelle und fluoreszierende Farben oder Materialien sind ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen

(1) Im Mischgebiet und im Kerngebiet sind folgende Werbeanlagen am Gebäude zulässig. Im Einzelnen sind dies pro Gebäudeseite:

- zwei Flachwerbeanlagen pro Gebäudeseite parallel zur Fassade mit jeweils maximal 4 m² und einer maximalen Tiefe von 0,40 m,
- ein senkrechter oder waagerechter Schriftzug aus Einzelbuchstaben mit einer Gesamtlänge von maximal 7,50 m. Die Breite bzw. Höhe der Einzelbuchstaben darf 0,75 m nicht überschreiten.
- ein Stechschild (Senkrechtanlage) mit einer Ausladung von maximal von 0,90 m, einer Höhe von maximal 2,20 m und einer Breite von maximal 0,15 m.

(1) Pro Gebäude ist eine freistehende Werbeanlage (Stele) bis zu einer Größe von H = 3,00 m, B = 0,80 m und T = 0,20 m zulässig.

(2) Freistehende Automaten, Fesselballone und ähnliches, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.

Schaukästen mit den Maximalmaßen H = 2,00 m (bezogen auf das Geländeniveau), L = 2,00 m und T = 0,30 m können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem im Plangebiet ansässigen Betrieb dienen.

(3) Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Laserwerbung sind ausgeschlossen.

(4) Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

(5) Entlang der Steinlach dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel für Werbeleuchten eingesetzt werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel ≥ 80°) erfolgen. Die Lichtpunkte sind so zu wählen, dass das Ufer und die Wasserflächen der Steinlach nicht bestrahlt werden.

5. Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

(2) Zulässig sind nur offene Einfriedungen wie Gitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m sowie lebende Einfriedungen wie Hecken.

6. Abstandsflächen

Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO wird abweichend von § 5 (7) LBO im Mischgebiet oberhalb der unter Nr.3 Abs. 1 Satz 1 der PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN genannten Gebäudehöhe eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer zulässigen maximalen Gebäudelänge von 65 m und mit einem auf maximal 0,2 der Wandhöhe verringerten Abstandsmaß. Die Tiefe der Abstandsflächen muss jedoch mindestens jeweils 2,50 m betragen.

HINWEISE

1. Unwirksamkeit von Ortsbauplänen

Der Stadtbauplan „Östlich der Karlstraße", gen. am 23.10.1911 und der Ortsbauplan „Blaue Brücke" vom 28.08.1959 werden vom Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm" überlagert und sind in dessen Geltungsbereich nicht mehr anzuwenden.

2. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN minus 115 mm.

3. 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 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG).

4. Geotechnik

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars und der Steinlach. Die Mächtigkeit dieser quartären Schicht ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Grabfeld- bzw. der Stuttgart-Formation (früher „Gipskeuper" bzw. „Schilfsandstein") an. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vorkommt. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die jungen Flussablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwitterten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Einschnitten rutschanfällig sein. Die Sulfatgesteine der Grabfeld-Formation können stellenweise stark verkarstet sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

5. Altlasten

Östlich der Friedrichstraße befindet sich die Altablagerung „Bismarckstraße". Bei Aushubarbeiten kann entsorgungsrelevantes Material anfallen.

6. Hochwasser

Das Plangebiet wird derzeit in der Hochwassergefahrenkarte als Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) dargestellt. Noch vor dem 01.01.2014 wurden Hochwasserschutz-maßnahmen durchgeführt. Damit handelt es sich nicht mehr um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 65 Abs. 1 WG. Bei extremen Hochwasserereignissen ist jedoch mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Auf den Hochwasserrisikomanagementplan, insbesondere dessen Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen", R2 „Kommunale Krisenmanagementplanung" und R20 „Information und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung" wird hingewiesen.

7. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (November 1989, Berichtigung August 1992). Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

8. 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 der DB sind zu dulden.

9. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

Falls schwebstoffbelastetes Baustellenwasser anfällt, sind temporäre Absetzbecken herzustellen. Das geklärte Wasser soll der Steinlach zugeführt werden. Auf die wasserechtliche Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Im Mischgebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Artexperten die Absenz von Zauneidechsen zu kontrollieren und ggf. sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Im Kerngebiet sind vor Abbruch oder Umbau des Gebäudes „Blauer Turm" auf dem Flst.Nr. 6786 die Fassadenverblendungen im Dachbereich sowie die Schächte auf Parkhausetagen durch einen Fledermausexperten auf eine Nutzung als Fledermausquartiere zu kontrollieren und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.12.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Foyer / Blauer Turm" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.05.2013 in Form einer Informationsveranstaltung am 08.05.2013 und in Form einer Planauflage in der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich 17.05.2013 statt. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 26.04.2013 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 31.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2014 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 17.07.2014 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 13.06.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 26.07.2014 von 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2014 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 05.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2014 eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 29.09.2014 behandelt. In derselben Sitzung wurde der erneute Auslegungsbeschluss gefasst. Es wurde bestimmt, dass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2014 auf die Dauer von 2 Wochen nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt werden. Es wurde bestimmt, dass sich die erneute Auslegung auf die geänderten Teile: Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Werbeanlagen beschränkt.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER GEÄNDERTEN PLANUNG

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 02.09.2014 nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2014 von 13.10.2014 bis einschließlich 27.10.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZU DEN GEÄNDERTEN TEILEN DER PLANUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2014 mit einer Frist bis 27.10.2014 zu den geänderten Teilen erneut beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2014 eingegangenen Stellungnahmen sowie die zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und zum geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2014 eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 18.12.2014 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18.12.2014 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 02.09.2014.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18.12.2014 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2014 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 18.12.2014 — Bürgermeisteramt in Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 18.12.2014 — Bürgermeisteramt in Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 22.12.2014 — Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Tim von Winning

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

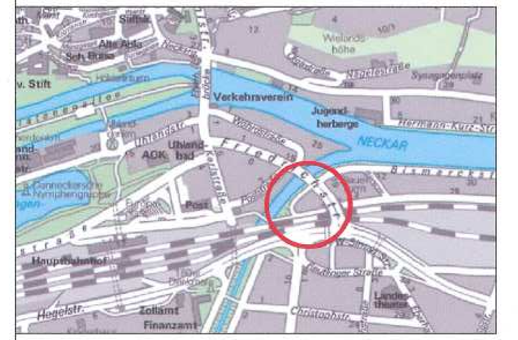
Tübingen Universitätsstadt

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

Bebauungsplan mit örtl. Bauvorschriften

"Foyer - Blauer Turm"

Plan Nr.: 490
Tübingen, 02.09.2014



Cord Soehlke
Baubürgermeister

Tim von Winning
Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften