

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“, Stadtteil  
Südstadt vom 30.08.2016/26.09.2016/10.04.2017

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Südlich der Stuttgarter Straße“ wird der Ortsbauplan „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ (Nr.58), in Kraft getreten am 13.02.1953 überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Stuttgarter Straße“ unwirksam.

## **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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 466) 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 werden die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge) unzulässig.

### **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 maximale (max.) zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Traufhöhe (max. TH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Bei Sattel- oder Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die max. Traufhöhe (max.. TH) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mind. 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports und Garagen entsprechend Ziffer 4) , sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### **4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Oberirdische offene Stellplätze (St), Carports (CP) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Terrassen und Glaskuppeln.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V nach DIN 4109 (1989-11) festgesetzt.
- (2) Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  erfüllen, welches nach DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.
- (3) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III oder höher gekennzeichnet sind.
- (4) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3m über der Geländeoberfläche und einer Schallpegelminderung von mindestens 20 db (A) festgesetzt.
- (5) Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Verglasung) ist an Außenwohnbereichen an Gebäuden (z.B. Balkone, Terrassen) ein Beurteilungspegel tags von maximal 60 dB(A) sicherzustellen.
- (6) Durch geeignete Maßnahmen ist an Außenwohnbereichen mit geringerer Verweildauer (z.B. Spielplatz, Gemeinschaftsgarten) ein Beurteilungspegel tags von maximal 63 dB(A) sicherzustellen.
- (7) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (6) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

## **8. Pflanzenerhaltung und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- (1) Pflanzbindung für Bäume (Pfb 1 und 2)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz gegen mechanische Verletzungen sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Bei Abgang sind die mit Pflanzbindung 1 gekennzeichneten Bäume durch standortgerechte, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu ersetzen. Hinweis: Die folgenden Arten sind zu verwenden:

Carpinus betulus  
Acer platanoides  
tilia cordata

(2) Pflanzbindung für Sträucher (Pfb 3)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung gekennzeichneten Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden. Bei Abgang sind die mit Pflanzbindung 1 gekennzeichneten Sträucher durch die Arten nach Absatz 1 zu ersetzen.

(3) Pflanzgebot für Sträucher (Pfg 1)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 3 gekennzeichneten Stellen sind Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Diese sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die folgenden Arten sind in Kombination zu verwenden:

Ligustrum vulgare

Acer campestre

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Corylus maxima "Purpurea"

Forsythia

Cornus mas

(4) Eine Abweichung von bis 5m von den gekennzeichneten Standorten der Pflanzhaltungen für Bäume ist zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugänge oder Sicherung von Leitungstrassen erforderlich wird. Die Pflanzgebote und Erhaltungen für Sträucher dürfen für Zugänge in einer Breite von bis zu 2 m unterbrochen werden.

## 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 am 11.11.2014 (GBl. S.501) 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 17.12.2015 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen.

### 2. Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

### 3. Solaranlagen

Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

### 4. Aufschüttungen

Westlich, östlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes 2 sind Aufschüttungen bis zu 2,5m zulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **1. 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.

#### **2. Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3. Artenschutz**

Durch die geplante Bebauung kann es zu Konflikten mit dem besonderen Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Eingriffe in den Gehölzbestand müssen zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Alternativ ist eine Inspektion und Freigabe durch einen Spezialisten unmittelbar vor dem Eingriff möglich.
- Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden ist vor Eingriffen in den Gebäudebestand die Untersuchung gebäudebrütender Vogel- und Fledermausarten erforderlich.
- Gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird durch die geplante Entwicklung voraussichtlich nicht verstoßen.

#### **4. Schallschutz im Hochbau**

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 bereitgehalten.

Tübingen, den 30.08.2016/10.04.2017