

---

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Palazzo“  
Tübingen, den 13.10.2023

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Palazzo" werden die unten genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

- Bebauungsplan „Hechinger Straße“ (Nr. 482), in Kraft getreten am 17.03.2012
- Ortsbauplan „Schickhardtstraße“ (Nr. 135), in Kraft getreten am 03.10.1959
- Ortsbauplan „Fürst-/ Eugen-/ Hechinger-/ Huberstraße“ (Nr. 170), in Kraft getreten am 04.07.1961

## **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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Urbanen Gebiet (MU) sind Beherbergungsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boardinghouses, Apart-Hotels), Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. Außerdem sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- (3) Ferienwohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht gewerbliche gemeinschaftlich organisierte Gästewohnungen der Bewohner des Gebäudes zugelassen werden.
- (4) Im Erdgeschoss entlang der Hechinger Straße (4,60 m gemessen ab Baugrenze) und im Erdgeschoss zwischen MU 2 und MU 3 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen (siehe Planzeichnung Teil A).
- (5) Im Erdgeschoss entlang der Hechinger Straße (4,60 m gemessen ab Baugrenze) und im Erdgeschoss zwischen MU 2 und MU 3 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen (siehe Planzeichnung Teil B). Des Weiteren sind in diesen Bereichen der Wohnnutzung dienende Nebenräume ebenfalls generell zulässig.
- (6a) In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 02.07.2020) wird festgesetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur zulässig sind, wenn es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt oder sie Versorgungsaufgaben „des engeren Gebiets“ wahrnehmen. Zur Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

- (6b) In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 02.07.2020) wird festgesetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur zulässig sind, wenn sie zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung vorgesehen werden und sofern hieraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung resultieren. Von dieser Regelung sind Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgenommen, die eindeutig der Versorgung des näheren Gebietes dienen (in der Regel unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.
- (6c) In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 02.07.2020) wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10 % bzw. max. 350 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein. Zur Bestimmung der Relevanz von Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

## **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 maximal zulässige Gebäudehöhe und die Mindestgebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### Grundflächenzahl

- (2) Die GRZ ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Für die Berechnung der GRZ sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Abgrenzung zur Berechnung der GRZ) maßgeblich.
- (3) Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten Gebäudeteile und Flächen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) dürfen ausnahmsweise die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 1,0 im MU 1 und 0,9 im MU 2 und 3 überschreiten.

### Gebäudehöhe

- (4) Die maximale und die minimale Gebäudehöhe ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (5) Oberer Bezugspunkt für die maximale und die minimale zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches oder die Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK EG FFB).
- (6) Die zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese Höhe darf um 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

- (7) Aufzugaufbauten für Dachterrassen und die der Dachterasse zugehörigen Nebenanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um 2,70 m überschreiten, wenn diese einen Abstand zu allen Außengebäudekanten von mindestens 4 m einhalten.
- (8) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen, Lichtkuppeln, betriebsbedingte Aufbauten (wie zum Beispiel Lüftungsanlagen) und Umwehrungen maximal um 1,50 m überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) und abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)**

- (1) Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Im MU 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (3) Im MU 2 und MU 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise beinhaltet, dass innerhalb der Baugrenzen Gebäude mit reduziertem Grenzabstand errichtet werden dürfen. In der abweichenden Bauweise ist entlang der südlichen Baugrenze von MU 2 und entlang der nördlichen Baugrenze von MU 3, ein auf jeweils 2,50 m verringerter Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Für unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile ist ein Überschreiten der Baugrenzen innerhalb der in der Planzeichnung markierte Fläche zulässig (Umgrenzung von Flächen für unterirdische Gebäudeteile).
- (3) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Lichtschächte in einer Tiefe von maximal 0,80 m und einer maximalen Länge von 2,00 m zulässig.
- (4) Eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen im Erdgeschoss ist im MU 3 durch Terrassen in einer Tiefe von maximal 2,30 m, gemessen ab Baugrenze, zulässig.
- (5) Ab dem 1. Obergeschoss sind Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen mit Balkonen bis zu einer maximalen Tiefe von
  - 0,60 m zur Autenriethstraße
  - 1,50 m zur Hechinger Straße
  - 2,30 m zu allen anderen Seiten zulässig.

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

- (1) Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig (Umgrenzung für Flächen von oberirdischen Nebenanlagen).
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Fahrradabstellanlagen, Sitzbänke, Stützmauern, Einfriedungen, Wege und Plätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Einfriedungen sind lediglich als Abgrenzung der Flächen des Hofes zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen generell in Verbindung mit Terrassen (zum Beispiel Sichtschutz) und als Absturzsicherung zulässig.
- (4) Nebenanlagen dürfen maximal 2,5 m hoch sein. Stützmauern dürfen maximal 2,3 m hoch sein (inklusive Absturzsicherung). Die Höhe und die Gestaltung von Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

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

- (1) Im Bebauungsplan sind offene Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen unzulässig.
- (2) Tiefgaragen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der gekennzeichneten Fläche für unterirdische Gebäudeteile (UGT) zulässig.

#### **7. Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrtsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) Die Gliederung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt. Die spätere Ausführung kann von der Planzeichnung abweichen.
- (2) Ein- und Ausfahrtsbereiche sind lediglich in denen im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen zulässig.

#### **8. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind Anlagen und Einrichtungen für eine Trafostation zulässig. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn technische Anforderungen dies erfordern.

#### **9. Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur aus beschichteten Materialien (zum Beispiel beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden. Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink (außer Titanzink) und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

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

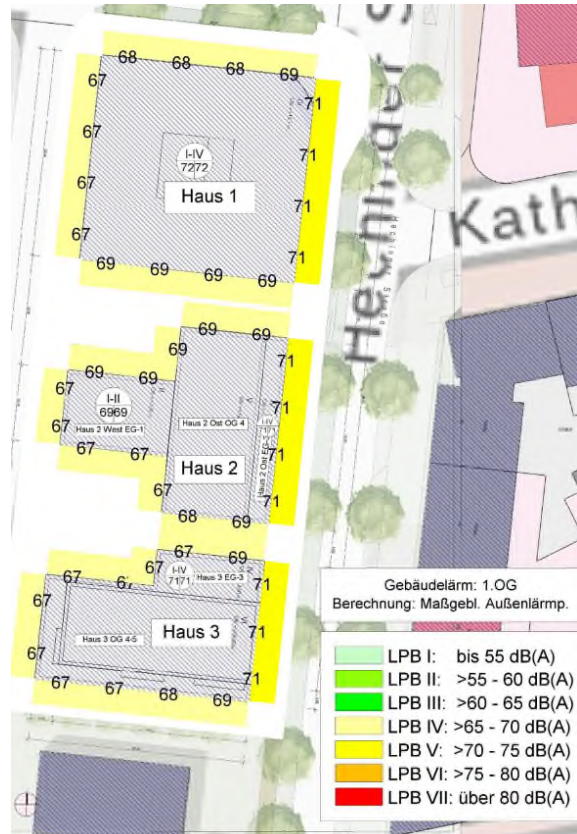
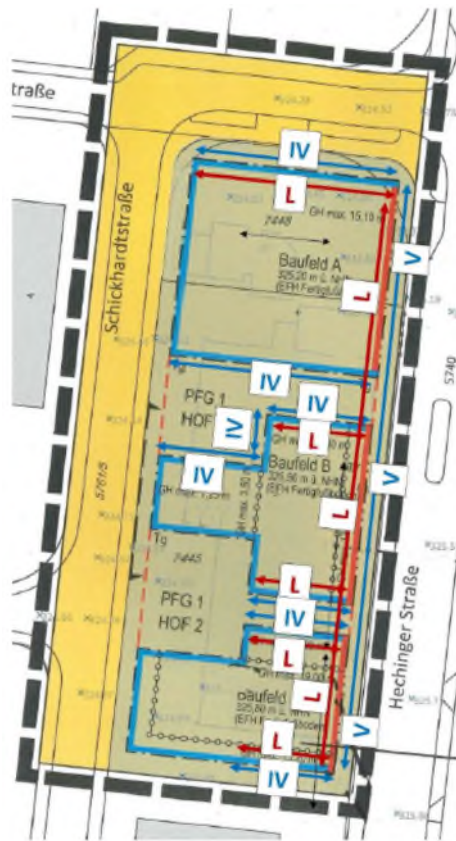
Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

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

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige 1,50 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

- (1) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 50 dB(A) auszugehen ist (siehe Abbildung 1 „L“).
- (2) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) der schutzbedürftigen Räume müssen mindestens die sich aus dem Lärmpegelbereich III ergebenden Anforderungen erfüllen. Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume in den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V müssen die höheren Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs erfüllen (siehe Abbildung 1 „IV und V“). Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (3) Von den Festsetzungen Nummer 12 Absatz 1 und 2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines gutachterlichen Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes oder zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder veränderten Verkehrszahlen die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen.
- (4) Durch geeignete Maßnahmen ist in Außenwohnbereichen an Gebäuden (zum Beispiel Balkone, Terrassen) ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von tags maximal 60 dB(A) sicherzustellen (siehe Abbildung 2). Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel tags von über 60 dB(A) sind an Gebäuden zulässig, wenn die zugeordnete Wohnung über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich entsprechend Satz 1 verfügt.
- (5) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist darzustellen, mit welchen Maßnahmen die Einhaltung der Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sichergestellt wird. Es ist des Weiteren darzustellen wie die Übertragung von Geräuschen der Sportanlage innerhalb des Gebäudes in Aufenthaltsräume von baulich, aber nicht betrieblich mit der Sportanlage verbundene Wohnungen soweit zu begrenzen ist, dass die von der Sportanlage verursachten Geräuschimmissionen Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts nicht überschreiten.



**Abbildung 1. Siehe Kapitel 11.2.**

**Abbildung 2. Siehe Kapitel 11.4.**

Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Palazzo vom 21.01.2021, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud. Grafische Anpassung durch FAB Stadtplanung der Stadt Tübingen.

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

(1) Bäume auf privaten Grundstücken:

Im MU 2 sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches mindestens drei Bäume als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzgebot in Planzeichnung). Pro Baum ist ein Baumbeet von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Das Baumbeet kann kleiner sein, wenn der Wurzelraum eine Größe von mindestens 12 m<sup>3</sup> hat.

Zulässig sind:

- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘
- *Gleditsia triacanthos* ‚Skyline‘
- *Prunus padus* ‚Schloss Tiefurt
- *Liquidambar styraciflua*

(2) Vor Stützmauern und Mauern zur Einfriedung sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin geschnittene Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdischen Nebenanlagen. Die Aufbauhöhe richtet sich nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung, die Mindesthöhe liegt bei 60 cm. Bei Anlegen eines Baumstandortes auf der Tiefgarage ist eine Mindesthöhe von 100 cm vorzusehen.

(4) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen und bei Verlust in gleicher Qualität zu ersetzen.



## II. 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung und Solaranlagen

- (1) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen als Flachdach auszuführen.
- (2) Dachterrassen und deren Umwehrungen auf den obersten Geschossen müssen zur Hechinger Straße einen Abstand zur Gebäudekante von mindestens 4 m einhalten. Zu allen weiteren Gebäudekanten müssen Dachterrassen und deren Umwehrungen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Diese Regelung gilt nicht für Dachterrassen auf unteren Geschossebenen.
- (3) Betriebsbedingte und technische Aufbauten sind räumlich zu konzentrieren.
- (4) Dachflächen, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2022 (GBl. S. 610) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind (ausgenommen technischer Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm.

### 2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:

- offene senkrechte Holzlattung (ohne geschlossene Ansichtsflächen) oder Metallgeländer bis zu einer Höhe von 1,20 m. Zur Abgrenzung des Hofes entlang der Hechinger Straße sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.
- geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen.
- Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen mit einer max. Höhe von 1,80 m und einer max. Länge von 3,00 m, die in natürlichen Materialien wie zum Beispiel Holz ausgeführt sind.

### 3. Fassadengestaltung

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen (ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen) sind an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) In der Erdgeschosszone zur Hechinger Straße sind sämtliche Außenfenster mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche sind unzulässig.

Davon ausgenommen sind Außenfenster von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Sanitätsräumen.

- (3) Die Fassaden von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit einer Holzverschalung oder mit Recyclingmaterial auszuführen.

#### **4. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

#### **5. Werbeanlagen und Automaten**

- (1) Werbeanlagen sind nur zur Hechinger Straße und zur Autenriethstraße hin und an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 60 cm und einer Tiefe bis zu 15 cm zulässig. Die Summe aller Werbeanlagen darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich sind im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m<sup>2</sup> und einer Gesamtansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> je Eingangsbereich zulässig. Ausnahmsweise sind statt Schaukästen Ausleger bis zu einer Abmessung von 50 cm x 50 cm zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung und Fahnenwerbung sind im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.
- (5) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

#### **6. Private Gebäudevorzone**

- (1) Die Geländehöhe der privaten Gebäudevorzone (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) muss entlang der Hechinger Straße im Übergang zur angrenzenden Verkehrsfläche hin ebenengleich ausgeführt werden.
- (2) Die private Gebäudevorzone entlang der Hechinger Straße ist von Müllbehältern freizuhalten und ist nicht als Lagerfläche zulässig (ausgenommen ist das zeitweise bereitstellen der Müllbehälter zur Abholung).



### III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Artenschutz

##### (1a) 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

##### (1b) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitbeschränkungen:

Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten in Bereich der Attikaverblendung sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Ist dies aus logistischen Gründen nicht möglich, sollte zumindest der Ahorn beim Restaurant in dieser Zeit beseitigt werden. Die Fassadenelemente an der Attika des Wohn- und Bürogebäudes sollten unter Aufsicht einer Artenschutzfachkraft abgenommen werden, um evtl. vorkommende Tagesverstecke rechtzeitig zu erkennen und ggf. Einzeltiere zu bergen.

Nisthilfen (CEF-Maßnahmen):

Am neuen Gebäudebestand sind an der Nord- und Westfassade unter der zukünftige Traufe 10 Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse zu integrieren. Die Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.

#### 2. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen. Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art sind im Bereich zu erhaltender Bäume Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden- Württemberg zu berücksichtigen.

### **3. Versickerung**

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

### **4. 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.

### **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.

### **7. Altlasten**

Zu den Grundstücken Schickhardtstr. 5 und Autenriethstr. 20 liegt eine Gefahrenverdachtsuntersuchung von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG vom 02.10.2012 vor. Da sich auf dem Gelände von ca. 1969 bis 1986 eine Tankstelle befand. Der Untergrund kann stellenweise verunreinigt sein. Bodenaushub, der auf dem Gelände anfällt, ist stellenweise nicht uneingeschränkt verwertbar. Werden bei Eingriffen in den Untergrund geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, ist der Aushub gutachterlich zu überwachen. Gegebenenfalls ist die ordnungsgemäße Entsorgung zu dokumentieren.

Bei einer Neubebauung des Geländes werden zur Abschätzung der Entsorgungsmengen bei einer Aushubmaßnahme noch eingrenzende Untersuchungen mit der Durchführung von ca. 2-3 Sondierungen im direkten Umfeld von RKS 3.1 (siehe Planzeichnung) empfohlen.

Aufgrund der Überschreitung des Z<sub>2</sub>- Wertes kann entsprechend belastetes Bodenmaterial bei einem Bodenaushub nicht mehr technisch verwertet werden und muss einer gesonderten Entsorgung bzw. Deponierung zugeführt werden.

#### **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 13.10.2023