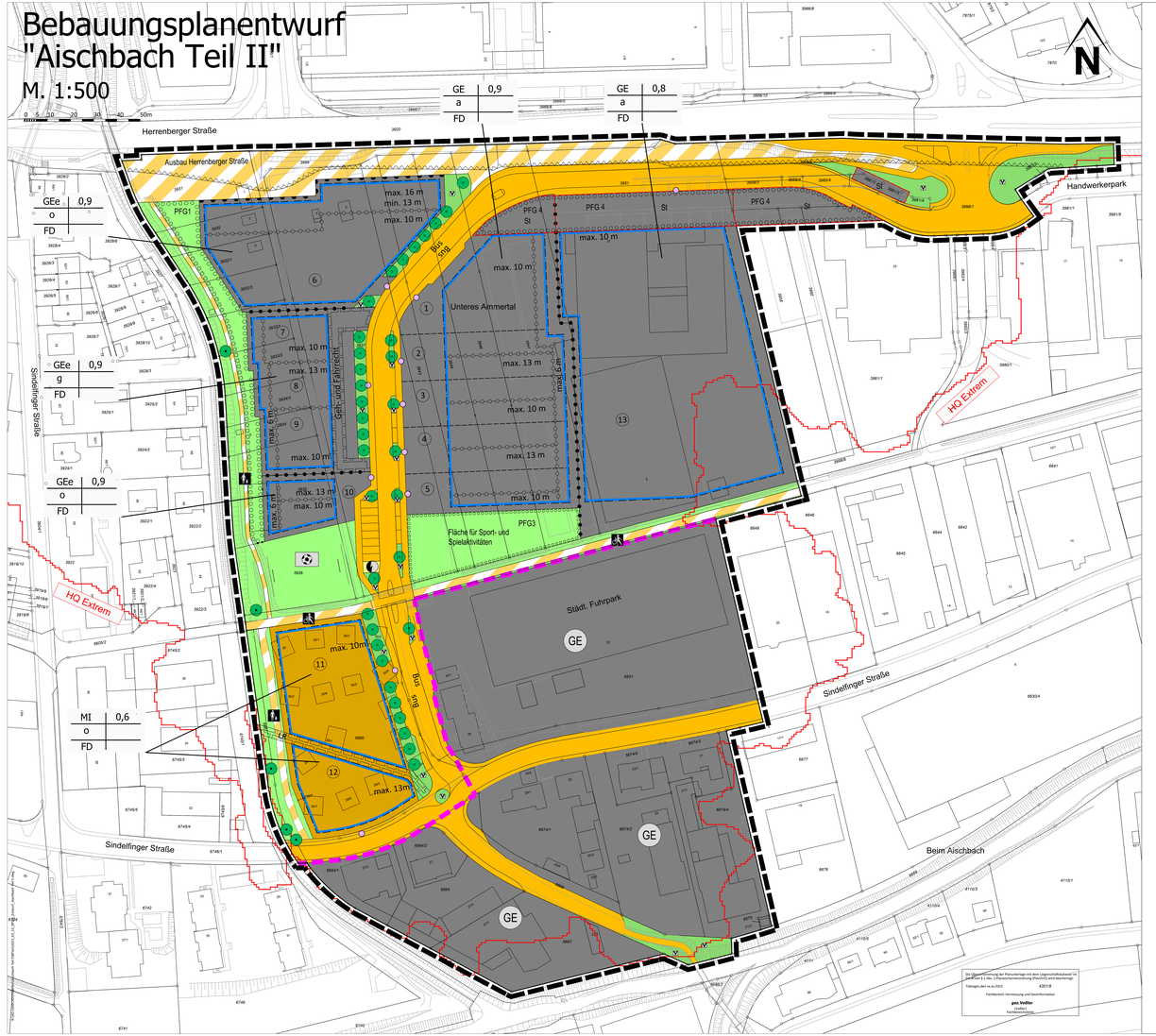
Bebauungsplanentwurf "Aischbach Teil II"

M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Gewerbegebiete
- Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
Bauweise	----
Dachform	----

Dachformen

- Flachdach
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

max. Maximale Gebäudehöhe
min. minimale Gebäudehöhe

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Rad- und Gehweg
- Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Biotoplatz
- Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PFG1, PFG2 und PFG4
- Anpflanzen: Bäume PFG2
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Anbauverbotszone Herrenberger Straße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bereich der Änderung des Bebauungsplan Nr. 230, „Ammertal (Sindelfinger Straße)". Es handelt sich um den südlichen Bereich vom Kreisverkehr bis zur Einmündung in die Herrenberger Straße. Das Anbauverbot aus der Planungsphase in einem Tiefbereich der Sindelfinger Straße zwischen der Full- und Radbrücke über die Ammer und der Einmündung beim Mischgebiet an den tatsächlichen Ausbauzustand der Straße angepasst.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenbezugspunkt
- Nummerierung im Bebauungsplan der geplanten Grundstücke
- HQ-Extrem

Die Gewährleistung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster ist gemäß Erlass § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) nicht beschränkt.

Tübingen, den xx.xx.20__

Fachbereich Vermessung und Geoinformation

poo Hoffer
(Leitung)

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Aischbach Teil II" werden die unten genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anwendbar.
- BBP "Herrenberger Straße" Nr. 230, rechtsverbindlich seit 22.02.1962
- BBP "Ammertal (Sindelfinger Straße)" Nr. 230, rechtsverbindlich seit 27.11.1964
- BBP "Ammertal" (Nr. 261), rechtsverbindlich seit 15.09.1966
- BBP "Handwerkerpark beim Aischbach" (Nr. 421), rechtsverbindlich seit 01.06.1994

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 2 des Gesetzes vom 25. April 2022 (BGBl. I S. 674), § 1 Abs. 3 und § 8 Abs. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), werden folgende Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung) wird nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die Nutzung konkretisiert in einem Teilbereich der Sindelfinger Straße zwischen der Full- und Radbrücke über die Ammer und der Einmündung beim Mischgebiet an den tatsächlichen Ausbauzustand der Straße angepasst. Alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan "Ammertal (Sindelfinger Straße)" Nr. 230, gültig für diesen Bereich weiterhin und unverändert.

Mischgebiet

(1) Einzelhandelsbetriebe dürfen innerhalb des Mischgebietes nur als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.

(2) Im Mischgebiet sind auch sonstige Betriebe ausnahmsweise generell zulässig.

(3) Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Außerdem sind im Mischgebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

(4) Einzelhandelsbetriebe dürfen innerhalb des Gewerbegebietes nur als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) festgesetzt.

(5) Das Gewerbegebiet (GE) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(6) Zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten ist für zukünftige Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm und der gegebenenfalls erforderliche Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

(7) Im Gewerbegebiet (GE) und im Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) sind auch Gartenbetriebe generell zulässig.

(8) Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Außerdem sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

(9) Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und Ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es ist maximal 1 Wohnung pro Betrieb zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Außerdem können ausnahmsweise Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Einzelhandel

(10) Im gesamten Plangebiet ist jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.

(11) Davon ausgenommen ist Einzelhandel zulässig, wenn es sich um Produkte handelt, welche an der Stätte der Herstellung hergestellt oder verarbeitet werden und der Verkaufsfläche nicht 10% der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche überschreitet.

(12) Unabhängig von Nummer (9) und (10) ist ausnahmsweise der Verkauf von Gartenbedarf, Pflanzen, Samen und Floristik soweit damit im Zusammenhang stehender Ergänzungsprodukte zulässig, wenn der Verkauf dieses Sortiments auf mindestens 30 % der Verkaufsfläche Produkte (Gartenbedarf, Pflanzen, Samen und Floristik) angeboten werden, welche an der Stätte der Leistung hergestellt werden.

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 Grundflächenzahl und die maximale zulässige Gebäudehöhe sowie in bestimmten Bereichen durch die zwingend zu errichtende Gebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Oberer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches bzw.die Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

(3) Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante horizontalen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird, zu bemessen. Der Erschließungsstraße (Bezugspunkt siehe Planzeichnung) im rechten Winkel bis zum Gebäude.

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen, Lüftungsgeräte und betriebstechnische Aufbauten (wie z. B. Kaminanlagen, Abluftanlagen, Lüftungsgeräte, Aufzugsanlagen, Kühlanlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Errichtungen sind mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückzuversetzen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(1) Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern zulässig. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

(3) Bei der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

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

(1) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen einschließlich Nebenräume. Tiefgaragen und Nebenräume, die außerhalb der Baulinienbzw. Baugrenzen und nicht von erforderlichen Wegen überdeckt sind, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m herzustellen.

(2) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesem Fall ist die maximale Höhe von Garagen und Nebenanlagen auf 3,50 Meter beschränkt.

(3) Innerhalb der im Plan markierten Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen zulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Es ist das Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Des Weiteren siehe Vorschriften zu Werbeanlagen in den Örtlichen Bauvorschriften.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In Parzelle 13 entlang der Bolzheim Baugrenze zu Parzelle 1 darf an die festgesetzten Baugrenzen mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächenmaßen nicht eingehalten werden. In Wiederholung von § 9 Abs. 7 LBO wird der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude auf mindestens 1,50 Meter festgesetzt.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Straßenbegleitgrün, Parkplätze, Ausbauflächen) ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist hinweislich dargestellt. Die spätere Ausführung kann von der Planzeichnung abweichen.

(2) In den mit "BE" gekennzeichnet Flächen sind Stellplätze zulässig. Alle anderen Arten von baulichen Nutzungen wie zum Beispiel Garagen, Carport und Nebenanlagen sind hier unzulässig.

(3) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Herrenbergerstraße dient dem Ausbau der Herrenbergerstraße und der Full- und Radwegverbindung in Ost-West richtung sowie einer Querung über die B 296.

(4) Bereiche, in denen von der Herrenberger Straße nicht auf die eingezeichneten privaten Grundstücke zu- und abgefahren werden darf, sind im Plan gekennzeichnet.

7. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der festgesetzten Versorgungsfläche sind Anlagen und Einrichtungen für eine Trafostation zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

(2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

(3) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird ein Biotoplatz festgesetzt.

(4) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für Sport- und Spielaktivitäten festgesetzt.

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

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich (z. B. aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse oder Altlastenvorkommen) darf das Niederschlagswasser nur nach Rückhalt gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Der Wasserabfluss eines Grundstückes darf durch die Bebauung nicht verschlechtert werden.

(1) Belastetes Niederschlagswasser z. B. von Gewerbe- oder Straßenflächen darf nur nach genehmigter Vorreinigung in den Kanal oder in den Werkbach eingeleitet werden.

(3) Regenrinnen und fallrohre dürfen nur aus beschichteten Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden. Dachmaterialien aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink 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)

(1) Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Drainfuge, Rasenpflastersteine oder ähnlichem herzustellen.

(2) Nicht bebauten und die nicht befestigten Flächen sind entweder als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausführung oder das Anlegen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material (z.B. Schottergarten) ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Stellflächen, die dem Arbeitszweck dienen sowie Trauflrofenfter entlang des Hauugrundes (maximale Breite 1 Meter).

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

(1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht dient dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Es ist von baulichen Anlagen freizuhalten (ausgenommen sind Fußwege und Zufahrten) und muss jederzeit zugänglich sein.

(2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

(3) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der Parzelle 8.

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

(1) Anforderung an den Schutz gegen Außenlärm: Zum Schutz vor den immissionen der umliegenden Straßen und Gewerbebetrieben ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen eine technische Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes liegt maximal im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (2016). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Lärmpegelbereiche sind in der Abbildung 1 dargestellt. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass in einzelnen Fällen ein geringerer Lärmpegelbereich als der hier festgesetzte für die jeweilige Gebäudezeile(n) etc.) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

(2) Lüftungseinrichtungen: Bei einem Mittelungspegel nachts (06-06Uhr) von 50 dB(A) und/oder einem Maximalpegel von 70 dB(A) sind in den zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten und der Verwaltungsbehörde Siehe hierzu auch Hinweis: Die von Pegeln über 50 dB(A) nachts betroffenen Bereiche sind in der Abbildung 2 gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgesehen werden. Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

(3) Außenwohnbereiche: Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, etc.) sind zumindest bei Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) tagsüber Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten etc.) vorzusehen. Die von Beurteilungspegeln über 62 dB(A) tag betroffenen Bereiche sind in der Abbildung 2 gekennzeichnet.

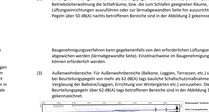


Abbildung 1

Abbildung 2

13. Pflanzerhaltung und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Westerbach)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichnete Fläche (Pflanzgebot 1) ist zur Eingrünung des Gebietes flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist in einer Breite von mindestens 10 Metern und mit mindestens einer Baum- und einer Strauchreihe zu pflanzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Liste mit möglichen Arten befindet sich in den Hinweisen.

Pflanzgebot 2 (Entlang der neuen Erschließungsstraße)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten Bäume entlang der neuen Erschließungsstraße (Pflanzgebot 2) sind mit großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Liste mit möglichen Arten befindet sich in den Hinweisen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder Leitungen dies erfordern.

Pflanzgebot 3 (Fläche für Sport- und Spielaktivitäten)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichnete Fläche (Pflanzgebot 3) ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Nicht intensiv genutzte Randbereiche sind extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot 4 (private Stellplätze)
Pro 5 Stellplätze ist ein Baum im Hochstamm Zusammenhang der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Liste mit möglichen Arten befindet sich in den Hinweisen.

Pflanzerhaltung
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete bestand an Bäumen ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen.

Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgesehen werden (Einmalgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

14. Auerdnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 347,82 Ökopunkten ermittelt (agl. Umweltbericht). Für das Vorhaben Bebauungsplan "Aischbach Teil II" wird daraus folgend eine Ausgleichsmaßnahme "ökologische/naturschonende Bewirtschaftung entlang der Landesstraße 372 zwischen Tübingen und Wurmlingen" ausgeführt. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird im Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen angebucht und der Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

Die Ökopunkte für den qualifizierten Bebauungsplanbereich gliedern sich in:
16 % Verkehrsfläche
84 % Mischgebiet besonderer Zweckbestimmung
21 % Grünfläche
57 % GE und GEe
7 % MI

Beschreibung der Maßnahme:
Die Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen stellt sich derzeitig als artenarmer Bereich dar. Durch regelmäßige aufheutige Schnittvorgänge an den Wundrandzonen wurden die Farne in der Vergangenheit bei der Quarrung der Straße unterstützt. Die dauerhafte Lebensrichtung ermöglicht das selbständige und sicheres Eingehen dieses Strauchmoosmosaiks. Auf halben Seiten der L 372 wurde eine ökophänotypentwicklung aus Lebensmoosen aus Stahl gebaut. Aufgrund dieser sehr artenarmen Ausgangslage ist eine Aufwertung der Lebensraumqualität durch die Ansiedlung von Moosen unter des L 372 und unter anwachsen und für die Pflege Stahl unerreichbar. Die vorhandenen Betonabdeckungen und Betonwangen wurden teilweise abgebrochen und das Gebiete entsprechend angepasst. An einer Stelle wurde ein Durchbruch in einen vorhandenen Durchlass bzw.Dieser ermöglicht es den Amphibien einen zusätzlichen Weg auf die andere Seite nutzen zu können. Die besonderen Entwässerungsrinnen wurden als erweiterte Laufflache der Leitenrichtung genutzt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2019 (GBl. S. 313), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit den Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports als Flachdach auszuführen. Ausnahmsweise können Gewächshäuser davon abweichen.

(2) Dachflächen, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.03.2022 (GBl. S. 257; für eine Solarnutzung geeignet sind, sind zusammen mit einer nicht extensiven Dachbegrünung aus niederschlagen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtflächenhöhe beträgt mindestens 15 cm.

2 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen jeglicher Art sind nur am Ort der Leistung zulässig.

(2) Freistehende Werbeanlagen und Fahrzeugwerbung sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist je Betrieb eine Werbetafel bis zu einer Höhe von 3 Metern zulässig. Bei zusammengefassten Betriebsheiten ist nur eine gemeinsame Stelle zulässig.

(3) Werbeanlagen in Form von Laufschrift- und Wechselanlagen und Leuterwerbung sind nicht zulässig. Des Weiteren sind auch Bauzäune (Lückenwerbung am Himmel) und Fassadbanner z.A. nicht zulässig.

(4) Eine Überdachtsmarkise von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

(5) Es sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind pro Betrieb mit einer Höhe von maximal 1,50 m, einer Breite von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 4,00 m² zulässig.

4 Einfriedungen

Im Bebauungsplangebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Vor- oder Hinter Bepflanzung in Form von Hecken zu gestalten.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ersatzbaulast Zauneidechse (ZEP-Maßnahme)

Es besteht das Erfordernis zur vorgezogenen Entwicklung und Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes von 1,38 ha für die Zauneidechse, zuzüglich werden 0,09 ha für den Abschnitt Ammertalstraße und Ammertalbrücke sowie 0,09 ha für den Abschnitt Ammertal-Straße. Die Ersatzbaulast liegt in den Gewannen Ammerhalde und Hirschhalde in Unterjesingen (Parzellen 3086, 3117, 3118, 3127, 3128, 3131, 3177, 3179, 3182). Sämtliche Habitat- und Deckungsstrukturen im Bereich der Zauneidechsenvorkommen sind im Rahmen der Bauleitplanmachung abzurkaufen, eine Umsiedlung in das Ersatzhabitat ist vorzunehmen. Die Korkerstiemung erfolgt im Rahmen des Ausnahmeantrages, der für die Umsiedlung beim Regierungspräsidium zu stellen ist.

2. Notöffnen / Fledermausquartiere (ZEP-Maßnahme)

Es besteht das Erfordernis zur Installation von 20 Fledermausflachkästen und 16 Notöffnen für Höhlen- und Nischenbrüter im räumlichen Zusammenhang. Die Notöffnen für Vögel sind im Detail wie folgt vorgesehen:
4 Notöffnen Flugloch 28 mm; 12 Notöffnen Flugloch 32 mm; 4 Halbhöhlenkästen; 2 Notöffnen Flugloch 45 mm; 54 Notöffnen für den Hausspatz.
Im Rahmen eines Monitoring ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Erfolgskontrolle über die Annahme der Notöffnen/Quartiere und Ersatzlebensräume durchzuführen.

3. Artenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind §§ 2 und 21 NatSchNG zu beachten.

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. November bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).
In Bereichen, in denen die Zauneidechse nachgewiesen wurde (Böschungsmauerwerke, Gärtnereigebäude, sukzessiv Ruderalflächen) darf die Baufeldberäumung (Oberbodenabtrieb) lediglich unmittelbar im Anschlusses an Zauneidechse erfolgen. Mögliche Zeitfenster liegen von April bis Ende Mai sowie von August bis Ende September.
Die Bauarbeiten sind unmittelbar anschließend ununterbrochen zu eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartierbesetzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.
Das Gelände im Bauabschnitt Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unverrmeidbar, so ist grundsätzlich sicher zu gröbes, ob die bestehenden Strukturen als Notzäune der Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.
Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² zu versehen. Die Baumscheiben müssen mindestens 2 Meter breit sein und von Mindestmaßen der Pflanzgröße von 12 m² durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL Richtlinie zur Verfügung gestellt werd. Die Baumquartere sind zur Überfahren durch seitliche Aufhaurung zu schützen. Bäume in befestigten 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 Baumpflanzungen sind entsprechend den Bestimmungen der Richtlinien für Baumpflanzungen – Richtlinien und die DIN 18920 entsprechen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen gegbiter Art sind im Bereich zu erhaltender Bäume Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu treffen. Für die Einrezaldstelle von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden- Württemberg zu berücksichtigen.

6. Pflanzliste für Bäume

Entlang der neuen Erschließungsstraße (Pflanzgebot 2) wird empfohlen folgende Arten zu verwenden:
Pflanzliste Pflanzgebot 1, Westerbach, Bäume
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Salix alba, Silber-Weide
- Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
- Tilia cordata, Winterlinde

Pflanzliste Pflanzgebot 1, Westerbach, Sträucher
- Salix cinerea, Grauweide
- Viburnum opulus, Schneeball
- Salix caprea, Sal-Weide
- Salix vimnalis, Korbweide
- Sorbus sanguineus, Roter Hartriegel

Entlang der neuen Erschließungsstraße (Pflanzgebot 2) wird empfohlen folgende Arten zu verwenden:
- Tilia tomentosa "Brabant" (Brabanter Silberlinde)
- Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum)
- Sophora japonica (Schnurbaum)

7. Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten Hochwasserrisikokarten (LUBW) 07.12.2021) ist das Plangebiet in Teilbereichen bei einem HQ extrem betroffen. Entsprechende Regelungen sind zu beachten und Vorkehrungen zu treffen.

8. Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie mit Grundwasser oder mitteilber auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde mindestens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Die Bestimmungen der Grundwasserverordnung im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

9. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Arbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachvorschriften des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst vorrangig wieder verwendet werden.

10. 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 und auf die notwendige Maß ns begrenzen (§1a (2) BauGB). Die anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

11. Geotechnik

Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

12. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Empfehlungen werden zusammen mit diesen Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus, Brunnenstraße 5, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Für den Bebauungsplan „Aischbach Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 21.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Aischbach Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und ein Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das Frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 28.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs