
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Traufwiesen“ in Tübingen, Stadtteil
Lustnau vom 15.06.2023,

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Traufwiesen“ wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue“ (Nr. 437) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 09.12.1999 teilweise überlagert und ist danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traufwiesen“ nicht mehr anzuwenden.

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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik, Agri-Photovoltaik (SO 1)
(§11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich der für die Betreibung erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Technikgebäude und offene Stellplätze). Unter und zwischen den Photovoltaikanlagen ist Hobby- oder gewerbsmäßiger Obst- und Gartenbau zulässig.

- (2) Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik (SO 2)
(§11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 2 ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich der für die Betreibung erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Technikgebäude und offene Stellplätze) zulässig.

- (3) Flächen für Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ sind Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zugelassen.

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) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
- (2) Oberer Bezugspunkt für bauliche Anlagen ist der oberste Abschluss der Anlage (OK max.).
- (3) Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die bestehende Geländeoberkante.

3. 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 Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Zufahrten und Wege zulässig.

4. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von der Bebauung frei zu haltende Flächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten. Für hochstämmige Bäume können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Sichtweite nicht behindert wird.

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

6. Niederschlagswasserversickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Das auf den Photovoltaik-Modultischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- (2) Eine Abwasserbeseitigung, sowie der Anschluss an die Wasserversorgung ist ausgeschlossen.

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

(1) Schutz und Wiederherstellung von Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Wege, Zufahrten, Stellplätze und den Betriebsgebäuden abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Der überschüssige Oberboden ist im Bereich der Grünflächen in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm wiederaufzutragen.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz nach DIN 19682-5) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

(2) Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl:

Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

(3) Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf den Flächen SO 1 und SO 2

Im Bereich der Solarmodule ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut extensives Grünland zu entwickeln. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durchzuführen. Die Flächen sind in Koppeln zu unterteilen und jeweils kurz und kräftig zu beweiden. Eine Zufütterung während der Beweidungszeit ist nicht zulässig. Nach der Beweidung kann eine Nachmahd mit mind. 10 cm Bodenabstand erfolgen. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt/eine weitere Beweidung erfolgen. Räumlich alternierend sind mind. 10 % der Fläche von jeder Mahd/jeder Beweidung auszunehmen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständern ist zu unterlassen. Im Bereich des SO1 ist auf 50 % der Fläche eine Nutzung mit landwirtschaftlichen Sonderkulturen zulässig.

(4) Grünland im Bereich des bedingten Baurechts

Im Bereich der Solarmodule im Bereich des bedingten Baurechts erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten eine Wiederaufnahme der Grünlandnutzung. Falls die Grasnarbe großflächig zerstört wurde, erfolgt eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut in diesen Bereichen. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit drei- bis viermaliger Beweidung durchzuführen. Alternativ ist eine drei- bis vierschürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ebenfalls möglich ist eine Kombination aus Beweidung und Mahd. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Räumlich alternierend sind mind. 10 % der Fläche von jeder Mahd/jeder Beweidung auszunehmen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständern ist zu unterlassen.

(5) Entwicklung einer Saumvegetation und von Gebüsch (M1)

Auf den im Bebauungsplan mit M1 gekennzeichneten Flächen werden mehrjährige Säume und Gebüsche entwickelt.

Die Ansaat der Säume erfolgt auf 70 % der Fläche mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut. Im 1. Jahr erfolgen zwei bis drei Schröpfungsschnitte mit einer Schnitthöhe von mindestens 5 und maximal 10 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. In den Folgejahren erfolgt eine einmalige Mahd im Frühsommer (Mitte Mai bis Mitte Juni) mit Abtransport des Mahdgutes. Dabei werden max. 70 % der Fläche gleichzeitig gemäht. Die Mahd der übrigen Flächen erfolgt mit einem Abstand von mind. 3 Wochen. Sind die Standorte besonders wüchsig, so kann zusätzlich im zeitigen Frühjahr (März) die im Winter abgestorbene Biomasse abgemäht und abtransportiert werden.

Auf 30 % der Fläche sind durch Pflanzung Gebüsche mittlerer Standorte zu entwickeln. Es sind heimische Arten zu verwenden. Zur Pflege sind die Gebüsche alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

(6) Entwicklung einer Saumvegetation (M2)

Auf den im Bebauungsplan mit M2 gekennzeichneten Flächen werden mehrjährige Säume entwickelt. Die Ansaat erfolgt mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut. Im 1. Jahr erfolgen zwei bis drei Schröpfungsschnitte mit einer Schnitthöhe von mindestens 5 und maximal 10 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. In den Folgejahren erfolgt eine einmalige Mahd im Frühsommer (Mitte Mai bis Mitte Juni) mit Abtransport des Mahdgutes. Dabei werden max. 70 % der Fläche gleichzeitig gemäht. Die Mahd der übrigen Flächen erfolgt mit einem Abstand von mind. 3 Wochen.

Sind die Standorte besonders wüchsig, so kann zusätzlich im zeitigen Frühjahr (März) die im Winter abgestorbene Biomasse abgemäht und abtransportiert werden.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden die mit LR1 gekennzeichneten Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe der Stadt festgesetzt.
- (2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden die mit LR2 gekennzeichnete Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.
- (3) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme von Zäunen, freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.
- (4) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

9. Pflanzgebot und -bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a & 25b BauGB)

(1) Erhalt der Feldhecke (PFB 1)

Die im Bebauungsplan mit PFB 1 gekennzeichnete Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Pflege ist die Hecke alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen mit gebietsheimischen Arten vorzunehmen.

(2) Entwicklung einer Feldhecke (PFG 1)

Auf der im Bebauungsplan mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche ist durch Pflanzung eine Feldhecke mittlerer Standorte zu entwickeln. Es sind heimische Arten zu verwenden. Zur Pflege ist die Hecke alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

10. Bedingtes Baurecht – Zulässigkeit abhängig vom Ereignis (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen im gekennzeichneten Bereich (Flst. 1440) entfallen mit Erlass des Planfeststellungsbeschlusses zum Bau des Schindhaubasistunnels.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung

- (1) Solarkollektoren sind ausschließlich reflexionsarm zulässig.
- (2) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Fassaden der baulichen Anlagen unzulässig.

2. Nebenanlagen

Gebäude und Nebenanlagen sind mit extensiv begrünten Flachdächern (Substratstärke mind. 15 cm) mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden, ausgenommen sind Trafostationen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen im SO 1 und SO 2 dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m nicht überschreiten.

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune, Drahtgitterzäune oder Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Waldabstand

Der Waldabstand wird in einem Teilbereich des Bebauungsplanes unterschritten, siehe Planzeichnung. § 4 (3) LBO ist nicht einschlägig. Es kann jedoch zu Schäden an den PV-Anlagen durch herabfallende Äste o.Ä. kommen. Eine Haftung durch den Waldeigentümer (Stadt Tübingen) wird vertraglich ausgeschlossen.

2. Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LUBW: 02.01.2023) befindet sich das Plangebiet überwiegend im Bereich von HQextrem und im Druckbereich bei HQ100. Baumaßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

3. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Unteres Neckertal“ der Schutzzone III bzw. IIIA.

III. HINWEISE

1. Artenschutz

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:

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

2. Versickerung

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.

3. 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.

4. Geotechnik

Hinweise zur Geotechnik sind in der Begründung unter „9. Ver- und Entsorgung, Geotechnik“ zu finden.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich der vermutete Verlauf der Römerstraße zwischen Rottenburg und Köngen. Eindeutige archäologische Belege liegen bisher jedoch nicht vor. Auf Grund der mit der Planung verbundenen geringen Bodeneingriffe können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde teilweise bombardiert. Zu Bodenuntersuchungen wird geraten.

7. Altlasten/Abfallrechtliche Einschätzung

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

8. Hinweise zum Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Tübingen, den 15.06.2023