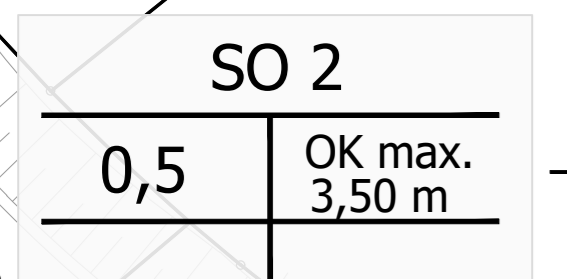
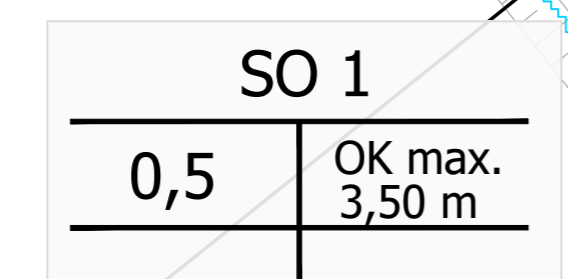
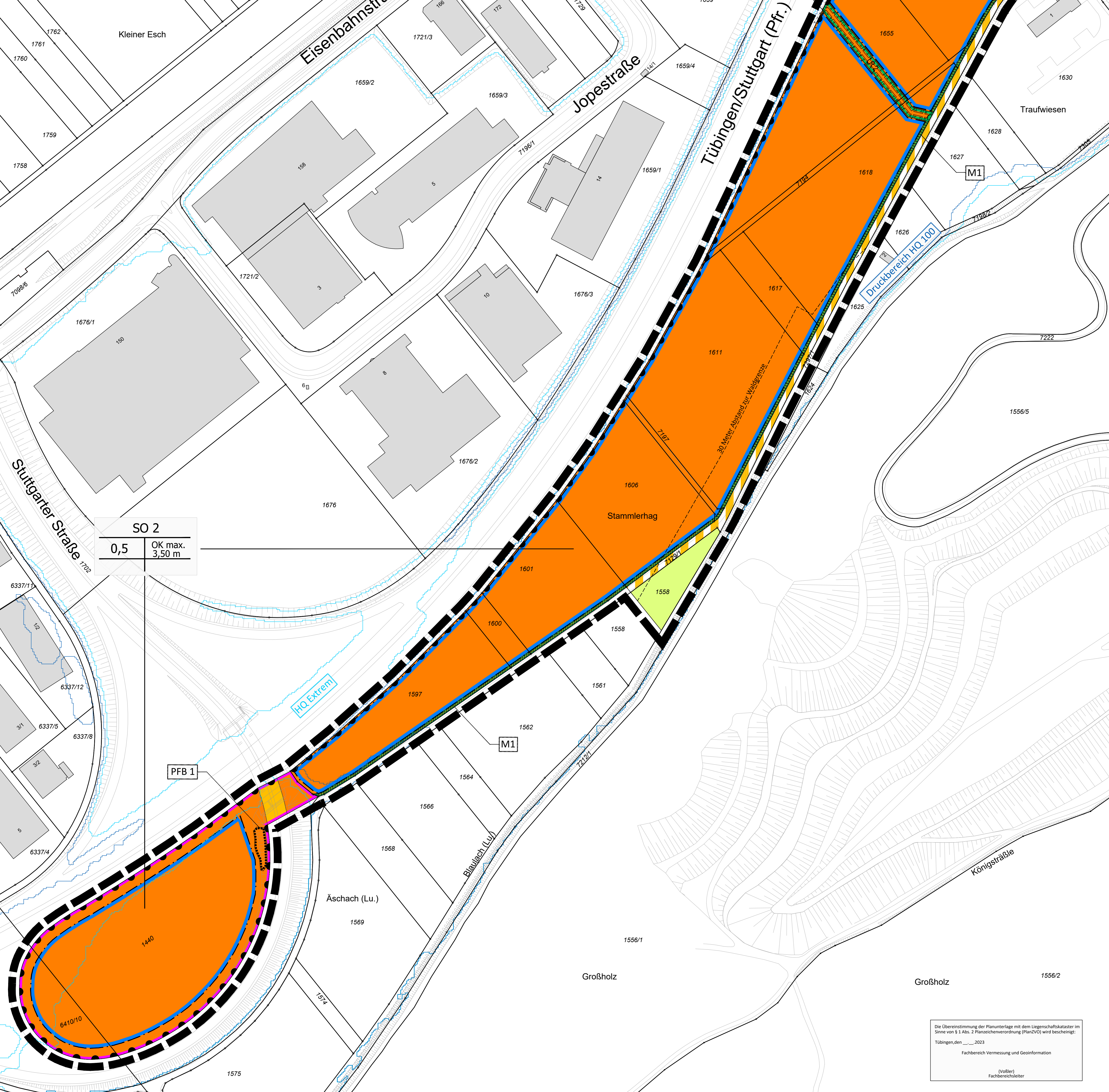
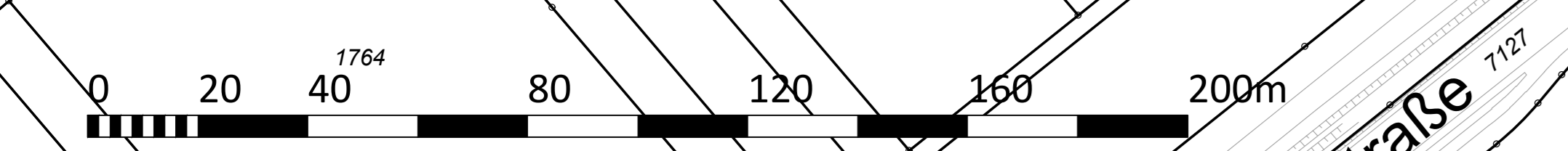


Bebauungsplanentwurf "Traufwiesen" Tübingen-Lustnau

M. 1:1000



Die Übersetzung der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 5 Abs. 2 Flächeneingetragene (FläZVG) wird bescheinigt: Tübingen, den ... 2023
Fachbereich Vermessung und Geoinformation
(Vorber) Fachbereichsleiter

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung SO 1, SO 2

Nutzungsschablone

Baugebiet GRZ max. Höhe (OK max.)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl OK max. = 3,50 m maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg, Landwirtschaftlicher Verkehr
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M1, M2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PFG 1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern PFB 1

Sonstige Planzeichen

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen LR 1, LR 2
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Nachrichtlich:

30 Meter Abstand zur Waldgrenze gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg
Wasserschutzgebiet
HQ Extrem
Druckbereich HQ 100

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

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

8. Sonstige Planzeichen

9. Nachrichtlich:

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Traufwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 01.10.2022 öffentlich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauslage in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 13.10.2022. Dabei wurde Gelegenheit zur Stellungnahme aufgegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 06.10.2022 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 07.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUFLAGEBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Traufwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 01.10.2022 öffentlich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLAGE
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 25.07.2022, wurden mit Begründung vom 15.06.2023 und Umweltbericht in der Fassung vom 13.07.2023 am 10.08.2023 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beendeten am 13.07.2023.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 11.09.2023 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 13.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
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 Waldigentümer (Stadt Tübingen) wird vertraglich ausgeschlossen.

2. Hochwasserschutz
Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LÜWV: 02.01.2023) sind die betroffenen Flächen überwiegend im Bereich Höchstes und in Ausnahmefällen im Bereich Hochwasser mit Hochwasserbedeutung (HWM) als Hochwassergebiet ausgewiesen. Die Hochwassergefahrenkarten sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es ist eine Hochwassergefahrenkarte auszuweisen.

3. Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet "Unteres Neckartal" der Schutzzone III des IWA.

IV. HINWEISE
1. Artenschutz
Beschädigung von natürlichen Lichtquellen - Allgemein:
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
- Beleuchtung nur in erforderlicher Umfang und in notwendiger Intensität
- Verwendung von geeigneten Leuchtstoffen mit warmweißem Licht (bis max. 3000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40 °C
- Abschirmung nach unten, nicht in oder über die Horizontale und nach oben
- Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion; Bewegungsmelern; Abschirmvorrichtungen

2. Verankerung
Sollte eine Verankerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Einhaltung der DIN EN 12616 (2006) empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausprägung lehrerfitter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

3. Grundwasserstand
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 Erdarbeiten 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 Rottburg und Köngen. Entdeckte archaische Befunde liegen bisher jedoch nicht vor. Auf Grund der mit der Planung verbundenen geringen Bodenergräfnr können Befunde seitens der archaischen Denkmalpflege zurückgemeldet werden.
Sollten bei der Durchführung vorgehender Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DStGH umgehend der Denkmalgeschützte oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallfunde, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandstellen, aufgefällige Erdöffnungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalgeschützte mit einer Veränderung der Frist einverstanden ist. Auf die Abdeung von Ordnungswidrigkeiten (§ 2 DStGH) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substrate ist zumindest mit kurzfristigen Leertexten im Baubetrieb zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

7. Altlasten/Altlastenfreie Ermittlung
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 4 Umwelt und Gewerbeamt der Universitätsstadt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.
Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Ausubstanzüberwachung unter geotechnischer Aufsicht erforderlich, da der Bodenabbau nicht uneingeschränkt verwendet werden kann.

8. Hinweise zum Bahnbetrieb
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgas-, Kuppel-, Pfeifen-, etc.) auf dem Betriebsbahnhof, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder, etc.), die in unmittelbarer Nähe der Baustelle zu berücksichtigen sind.
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 beeinträchtigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Bebauungsplanentwurf
Taufwiesen
Tübingen-Lustnau
Plan Nr.:
Tübingen, 15.06.2023

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Barbara Neumann-Landwehr
FB Planen Entwickeln Liegenschaften

Corst Soehke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
FB Planen Entwickeln Liegenschaften