

3. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

L. Dachgestaltung

2. Nebenanlagen

zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

Dachneigung von bis zu 3° auszuführen.

4. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

5. Werbeanlagen und Automaten

Als Einfriedungen sind zulässig:

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6. Einfriedungen

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom

Gesetzes vom 20. November 2023 (GBI. S. 422) werden folgende örtliche Bauvorschriften

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 43° und 48° zulässig.

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer

(2) Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m am höchsten Punkt und ab Geländeoberfläche ist

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen,

(1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich

(2) Im Plangebiet sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb des

einer Höhe von max. 50 cm, einer Tiefe von 15 cm und einer Größe von max. 1,00 m² im

Erdgeschoss zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese

o geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen

(1) Auswahlliste Klein- und mittelkronige Bäume (Westlicher Quartiersrand und innerhalb der

Feldahorn (Acer campestre), Feldahorn (Acer campestre "Elsrijk"), Purpurerle (Alnus x spaethii),

Stadtlinde (Tilia cordata "Greenspire"), Stadtlinde (Tilia cordata "Rancho"), Oxelbeere (Sorbus

(2) Auswahlliste Klein- und mittelkronige Straßenbäume (Zufahrt und innerer Erschließungsstraße)

Feldahorn (Acer campestre "Elsriik"), Purpurerle (Alnus x spaethii), Gleditschie (Gleditsia

triacanthos "Skyline"), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Amurkorkbaum (Phellodendron

styraciflua 'Worplesdon'), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum), Kobushi Magnolie

Felsenbirne (Amelanchier arborea "Robin Hill"), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum),

Feldahorn - Acer campestre "Elsrijk", Purpurerle - Alnus x spaethii, Stadtlinde - Tilia cordata

"Greenspire", Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia, Amurkorkbaum - Phellodendron amurense,

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von

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 Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind

Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und

Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 15 m³ durchwurzelbarem

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-

und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulen" nach FLL

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein

Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und

anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu

Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität

möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)

Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter

Abstrahlung nur nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder nach oben

Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion;

mindestens 12 m² und 12 m³ Bodensubstrat herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere

Amberbaum (Liquidambar styraciflua 'Paarl'), Wollapfel (Malus tschonoskii), Oxelbeere (Sorbus

(Magnolia kobus), Traubenkirsche (Prunus Padus "Schloss Tiefurt")

(3) Auswahlliste Klein- und mittelkronige Bäume auf der Tiefgarage

(4) Artenliste Bäume im öffentlichen Grün (entlang der Weinbergstraße):

resistente Ulmensorten - Ulmus "Sapporo Autumn Gold"

Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu treffen.

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:

Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40° C

Bewegungsmeldern; Abschirmvorrichtungen

intermedia "Brouwers")

1989 zu beachten.

Artenschutz

berücksichtigen:

Maßnahmen erforderlich

intermedia "Brouwers"), Traubenkirsche (Prunus padus "Albertii"), Wollapfel (Malus tschonoskii)

amurense), resistente Ulmensorten (Ulmus "Sapporo Autumn Gold"), Amberbaum (Liquidambar

wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

o Zäune aus Holz oder Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei

1. Obergeschosses zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit

einheitlich gestaltet sind. Ansonsten sind nur im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und

Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m² und einer Gesamtansichtsfläche von 1,00 m² je Gebäude zulässig.

zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen

können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des

Gemäß § 5 Abs. 7 LBO i.V.m. § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO können ausnahmsweise Abweichungen von den Abstandsflächentiefen zugelassen werden, soweit der Abstand zwischen zwei Gebäuden 1,50 m beträgt. Die Einhaltung der DIN EN 17037 ist zu gewährleisten.

5. 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) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

(3) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückslächen zulässig.

4. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

(4) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 4,00 m je Wohneinheit zulässig.

(5) Erforderliche Treppenanlagen können die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 60 cm überschreiten.

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

(1) Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

(2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

(3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 1 (TG 1) ist nur die Errichtung von mit einer mindestens 50 cm erdüberdeckten Tiefgarage mit Zuund Abfahrt, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen

(4) Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage ist maßgebend.

Niederschlagswasserversickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20

(1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Zur Bewässerung von Bäumen kann abweichend davon, auf den südlichen Flächen entlang der Weinbergstraße, die Entwässerung teilweise auch auf öffentlicher Fläche erfolgen.

(2) Ist eine Versickerung nicht möglich (z. B. aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse oder Altlastenvorkommen), muss das Niederschlagswasser nach Rückhalt gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

(3) Möglichkeiten zur Rückhaltung sind das Aufbringen einer Dachbegrünung, die Anlage von Rückhaltemulden oder Retentionszisternen. Eine Versickerung kann beispielsweise über Mulden mit einer mindestens 20-30 cm starken Oberbodenschicht oder über Rigolen-Systeme erfolgen.

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

(1) Am neuen Gebäudebestand sind zum Schutz der örtlichen Vogelfauna je Gebäude mindestens drei Quartiere für gebäudebewohnende Vogelarten fachgerecht anzubringen oder in der Fassade zu integrieren. Zum Schutz der Fledermausvorkommen sind an jedem neuen Gebäude mind. drei Fassadeneinbaukästen oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen fachgerecht einzubauen. Die Kästen und Spalten sollten auf den Ost- bzw. Südostseiten im Traufbereich der Dächer, ecknah (nicht über Fenstern oder Balkonen) eingebaut werden. Die Funktion der Nist- und Quartierhilfen ist dauerhaft zu Die Planungen sind im Vorfeld mit einem Fachgutachter abzustimmen.

(2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z. B. Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

(3) Zum Schutz des Haussperlings sind übergangsweise an den Bestandsgebäuden Nr. 109/2, 109/4 und 109/5 6 künstliche Nisthilfen für den Haussperling und 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen.

(4) Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich zum Beispiel Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfugen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken. Hiervon ausgenommen sind die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bzw. des Geh- und Leitungsrechts.

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

(1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche GFL 1 ist eine durchgängige 4,00 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/Öffentlichkeit und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Der 4,00 m breite Korridor innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Zudem darf der Luftraum über diesem Korridor von 4,00 m nicht überbaut werden.

(2) Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL 2) dient der Allgemeinheit/Öffentlichkeit und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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 Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen oder eine fensterunabhängige Belüftung nicht erforderlich

(2) Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien sind in einem Bereich mit einer Entfernung von weniger als 20 m von der Mitte der Kreisstraße an nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleichgroßen Außenwohnbereich in einem nicht vom Straßenlärm betroffenem Bereich, nordwestlich ausgerichtetem Bereich verfügt. Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Lärmschutz bestehen.

(1) Einzelbäume: An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stellen sind hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

Gebäudes oder zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung die tatsächliche

Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven

(2) Bäume auf privaten Grundstücken: Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auf dem Grundstück Flurstücknummer 12 weitere zehn hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.

(3) Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: 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 oberirdische Nebenanlagen. Die Aufbauhöhe ist nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung, mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm herzustellen, zur Abstufung ist an der Kante der Tiefgarage eine Reduzierung des Mindestaufbaus bis maximal 30 cm bis in eine Tiefe von 1,50 m möglich. Die Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise. Ausgenommen von der 50 cm Erdüberdeckung werden Erschließungsflächen (Wege,

(4) Einfahrtsbereich Sieben-Höfe-Straße: In den Flächen der offenen Stellplätze im Bereich der Einfahrt von der Sieben-Höfe-Straße sind 3 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzlisten Teil III Hinweise zu pflanzen und zu unterhalten.

12. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Einzelbäume / Baumreihe entlang der Weinbergstraße: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Standortabweichungen bis zu maximal 5,00 m sind zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu treffen. Die Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.

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

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Die Rodung der für die Türkentaube relevanten Brutbäume (siehe Artenschutzgutachten) ist nur in der Vegetationsruhe nach vorheriger Inspektion auf Brutaktivitäten zulässig. Inspizierte Bäumen sind umgehend zu fällen, besetzte Bäume können erst nach Abschluss der Brut gefällt werden. Bauzeitbeschränkung Gebäudeabbruch:

Ist der Abbruch der Bestandsgebäude nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende August) möglich, sind geeignete Nistquartiere vor dem Abbruch außerhalb der Brutperiode unbrauchbar zu machen. Der Abbruch der Bestandsgebäude 109 und 109/1 soll erst erfolgen, wenn an den neuen Gebäuden funktionsfähige Ersatzquartiere erstellt wurden und nutzbar sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Fledermäuse) ist das Abtragen der Dachverwahrungen im September notwendig, ein Abbruch im Winter ist zu vermeiden. Eventuell vorhandene Tiere sind durch geeignete fachkundige Personen zu bergen. Alle weiteren Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. zwischen Oktober und Ende Februar) abzubrechen. Zum Schutz der Fledermaus- und Vogelvorkommen an Gebäuden ist durch die vorgenannten Maßnahmen und die Festlegungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sicherzustellen, dass auch während der Bauzeit Vogel- und Fledermausquartiere am alten oder neuen Gebäudebestand vorhanden und nutzbar sind. Die Quartiere sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung, unter Berücksichtigung des Bauablaufes (Bauabschnitte) zu planen und anzubringen.

Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden. 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.

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.

nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

7. Bodenschutz

6. Grundwasserschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BBodSchG) 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). Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das

8. Geotechnik

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen. Ein Baugrund- und Gründungsgutachten wurde 2022 (Anlage 9) wurde vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen im Auftrg der GWG Tübingen erstellt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmlehm und Älterem Auenlehm mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Diese überlagern das im tieferen Untergrund eine Talkiesschicht vor dem anstehenden Festgestein der Grabfeld-Formation

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei einer geplanten Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer bzw. wenn diese wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen

Schallschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" in Tübingen-Derendingen der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1222-226197/03 vom 09.12.2022 und der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH (Stellungnahme 226197/06/S) vom 30.08.2024, wird hingewiesen.

10. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls "Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen" und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG "Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenem Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen", sowie "Alamannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters". Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG). Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

11. Kampfmittel /Altlasten

Für den Geltungsbereich wurde eine "Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung" von der Luftbild Auswertung GmbH (27.06.2022) zur Ermittlung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg erstellt. Die Erkenntnisse der Vorerkundung basieren zum einen auf einer historischen Recherche über die Kriegsereignisse in der Region, in der das Untersuchungsgebiet

liegt, zum anderen auf der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und führen zu liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet. Nach dem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

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.

Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

13. Zugänglichkeit von DIN-Normen

Alle in den Festsetzungen genannten DIN-Normen werden beim Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

14. 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.

**VERFAHRENSVERMERKE** 

für den Bebauungsplan "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" und die örtlichen

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss und die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit wurde am 17.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

UNTERRICHTUNGS- UND ÄUßERUNGSMÖGLICHKEIT FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurden zur Einsicht vom 19.02.2024 bis

einschließlich 04.03.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. BESCHLUSS ÜBER DIE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DIE ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2024 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 25.04.2024 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.2024 vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Bestandteil waren auch die umweltbezogenen Stellungnahmen (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Artenschutzfachbeitrag, Bodengutachten, Schalltechnische Untersuchung, Besonnungsstudie, Kampfmittelbelastung).

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 14.06.2024 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 19.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2024 / 20.01.2025 und der Entwurf der

textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung, jeweils in der

Stellungnahmen (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Artenschutzfachbeitrag, Bodengutachten,

Bekanntmachung am 20.02.2025 vom 24.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 im Internet

Schalltechnische Untersuchung, Besonnungsstudie, Kampfmittelbelastung).

SATZUNGSBESCHLUSS

**AUSFERTIGUNG** 

INKRAFTTRETEN

Tübingen, den xx.xx.20xx

veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Bestandteil sind auch die umweltbezogenen

Fassung vom 11.10.2024 nach § 4 a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut nach vorheriger ortsüblicher

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut am xx.xx.2025 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 28.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am xx.xx.20xx behandelt.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.20xx den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.20xx die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.20xx nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt: Tübingen, den xx.xx.20xx Bürgermeisteramt in Vertretung

> Cord Soehlke Baubürgermeister

Cord Soehlke

Baubürgermeister

Bürgermeisteramt

in Vertretung

Entwickeln Liegenschaften

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich. Tübingen, den xx.xx.20xx Fachbereich Planen

Barbara Neumann-Landwehr

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

