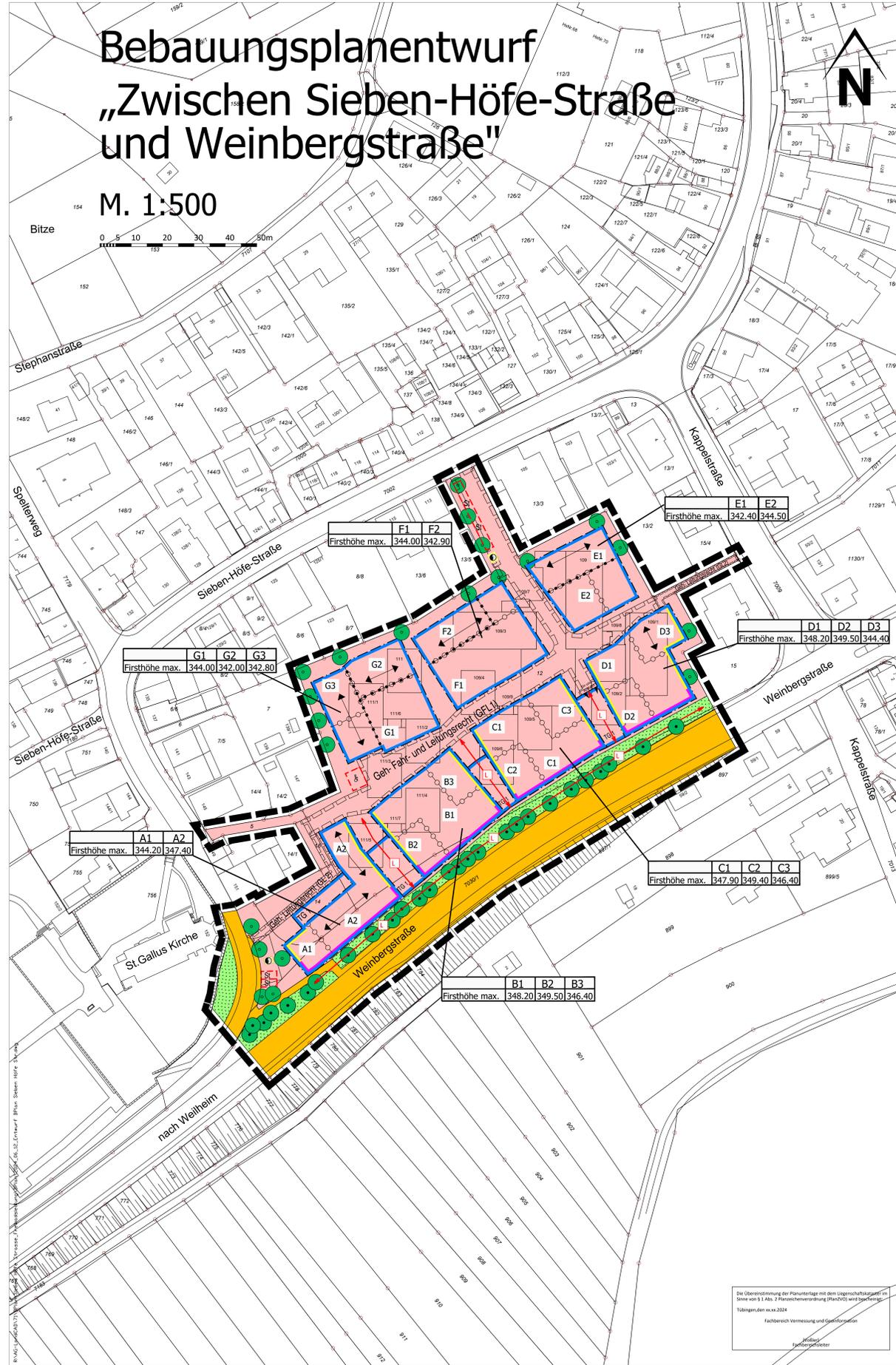


# Bebauungsplanentwurf „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“

M. 1:500



## Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
  - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.5. Baugrenze
  - Baugrenze Tiefgarage 1
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.4. Einfahrtbereich Tiefgarage
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - 9.1. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung straßenbegleitende Baumreihe
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
  - 13.2.2. Erhaltung: Bäume

## 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
  - 2. Behindertenstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GL 1) mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GL 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen, von der Linie kann nach beiden Seiten 30 cm im Baustraß abgewichen werden.
  - Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
  - Lärmpegelbereich V (LPB V)
- Bereiche in denen feststellungsabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume erforderlich sind mit einem nächtlichen Außengeräuschpegel über 50 dB(A)**
- Früstrichtung**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Früstrichtungen, von der eingezzeichneten Früstrichtung kann nach beiden Seiten 100 cm im Baustraß abgewichen werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ werden die folgenden Bebauungspläne und Ortsbaupläne für die überdeckenden Bereiche überlagert und sind rechtlich nicht mehr anzuwenden:   
- „Bernhards / Waldstraße“ 1985, in Kraft getreten am 23.08.1984, „Lange Furch“ II (Nr. 260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966, „Lange Furch III“ (Nr. 260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966,   
- „Bernhards / Waldstraße“ 1985 in Kraft getreten am 23.08.1984,   
- „Inkraftsetzung der Bebauungspläne (292) in Kraft getreten am 02.11.1968,   
- „Bauflächenfestsetzung i. d. Weinbergstraße, V. Vieränderung (d. Zellen, Wäld, u. Weinbergstraße, 1905, De Fasz 54), genehmigt am 24.03.1934,   
- „De Überstr., 1301, De Fasz II, in Kraft getreten am 01.07.1983,   
- „Kappel u. Weinbergstraße 1301, De Fasz 4), genehmigt am 08.04.1980,   
- „Sieben-Höfe-Straße 107-125 (30), De Fasz 4a), genehmigt am 05.07.1877

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), i. V. m. den §§ 1 ff. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)**
  - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die weiteren unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen unzulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäuhöhe (H<sub>max</sub>) in m NH (DHN 2016) bestimmt. Maßgebend sind die Entragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
  - Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen einstuibaren Gebäuhöhen ist die First (FH).
  - Die mit der GRZ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 3,80 m überbaut werden. Die Überbauten der Tiefgarage sind entsprechend den Festsetzungen auszuführen (siehe 12 Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).
  - Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.
  - Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ darf durch Garagenetage mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Ausgenommen werden von der mindestens 50 cm hohen Erdüberdeckung, Erholungsflächen (Wegs, Treppen).

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

Für die Stellung der Gebäude sind die Entragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans maßgebend.
- Abweichende Maße der Abstandslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)**

Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise Abweichungen von den Abstandslinien zugelassen werden, soweit der Abstand zwischen zwei Gebäuden 1,50 m beträgt. Die Einhaltung der DIN EN 17037 ist zu gewährleisten.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.
  - Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
  - Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m Tiefe und einer Breite von 4,00 m im Wohngebiet zulässig.
- Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
  - Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - Innhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
  - Innhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Tiefgaragen 1 (TG 1) ist nur die Errichtung von erdüberdachten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrt, Abstiegsräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig.
  - Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich für die Tiefgarage ist maßgebend.
- Niederschlagswasserentsorgung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Zur Versickerung von Bäumen kann abgewandelt werden, auf der südlichen Flächen entlang der Weinbergstraße, die Entwässerung teilweise auch auf öffentliche Fläche erfolgen.
  - Ist eine Versickerung nicht möglich (z. B. aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse oder Altlastenvermutungen), muss das Niederschlagswasser nach Rückhalt gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.
  - Möglichkeiten zur Rückhaltung sind das Aufbringen einer Dachbegrünung, die Anlage von Rückhalteemden oder Retentionszisternen. Eine Versickerung kann beispielsweise mit Mulden mit einer mindestens 20-30 cm starken Oberbodenschicht oder über Abguss-Systeme erfolgen.
  - Möglichkeiten zur Rückhaltung sind das Aufbringen einer Dachbegrünung, die Anlage von Rückhalteemden oder Retentionszisternen. Eine Versickerung kann beispielsweise mit Mulden mit einer mindestens 20-30 cm starken Oberbodenschicht oder über Abguss-Systeme erfolgen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - An neuen Gebäudebestand sind zum Schutz der örtlichen Vegetation je Gebäude mindestens drei Quartare für gebäudebegleitende Vegetation (z. B. „Skyline“, „Purpurelle (Alnus s. spathulii), Götterdiele, tatarisches „Skyline“, Hohenblond (Darya carpinifolia), Amurkornbaum (Pheledendron amurense), resistente Ulmensorten (Ulmus „Sapporo Autumn Gold“, Amelbäum (Liquidambar styraciflua „Worcester“), Französischer Ahorn (Acer mospesulanum, Pheledendron amurense, resistente Ulmensorten - „Ulmus „Sapporo Autumn Gold“
  - Auswahlteile Klein- und mittelkronige Straßenbäume (Zufahrt und innerer Erschließungstraße) Feldahorn (Acer campestre), Feldahorn (Acer campestre „Etrik“, Purpurelle (Alnus s. spathulii), Stadthilfe (Tilia cordata „Reinpre“, Stadthilfe (Tilia cordata „Ranchu“), Owebere (Sorbus intermedia „Brouwers“), Traubenkirsche (Prunus padus „Abert“), Weigeltie (Morus tomentosus)
  - Auswahlteile Klein- und mittelkronige Bäume auf der Tiefgarage Feldahorn (Acer campestre „Hahn Hilt“, Französischer Ahorn (Acer mospesulanum), Amelbäum (Liquidambar styraciflua „Paufl“, Weigeltie (Morus tomentosus), Owebere (Sorbus intermedia „Brouwers“)
  - Artenreiche Bäume im öffentlichen Grün (entlang der Weinbergstraße) Feldahorn - Acer campestre „Etrik“, Purpurelle - Alnus s. spathulii, Stadthilfe - Tilia cordata „Reinpre“, Weigeltie - Morus tomentosus, Owebere - Sorbus intermedia „Brouwers“)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Innhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen der GL 1 ist eine durchdringbare 4,00 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/Öffentlichkeit und für die Ver- und Entzorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen zu betreten.
  - Der 4,00 m breite Korridor innhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und Leitungsanlagen Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Zudem darf der Luftaum über diesem Korridor von 4,00 m nicht überbaut werden.
  - Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL 2) dient der Allgemeinheit/Öffentlichkeit und der für die Ver- und Entzorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und Leitungsanlagen Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Zum Schließen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzeln natürlicher Belüftungsmöglichkeit über 50 dB(A) ausreicht, bei denen der nächtlichen Geräuschpegel über 50 dB(A) ausreicht ist. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der Baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind der Flächzeichnung zu entnehmen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, beziehungsweise veränderter Bebauung in der Umgebung oder durch weniger lärmsensiblen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingefügten DIN 4109 geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Schallschutz bestehen oder eine feststellungsabhängige Belüftung nicht erforderlich ist.
  - Außenbereiche wie Balkone oder Loggien sind in einem Bereich mit einer Entfernung von weniger als 20 m von der Mauer der Kesselstraße im südlichen und südwestlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens geschlossenen Außenbereich in einem nicht vom Straßenlärm betroffenen Bereich, nachweislich ausgerichteten Bereich verfügt. Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, beziehungsweise veränderter Bebauung in der Umgebung oder durch weniger lärmsensiblen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Schallschutz bestehen.

- Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - Einrichtung:** An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend bezeichneten Stellen sind hochstammige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geeignete Standortabwägungen bis zu 5,00 m sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder keine Anforderungen sind erforderlich.
  - Bäume auf privaten Grundstücken:** Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf dem Grundstück Flurstücknummer 12 weitere zehn hochstammige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen. Eine Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.
  - 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, Wägs, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdische Nebenanlagen. Die Aufbauten sind nach den Ansprüchen der vorgesehenen Begrünung, mit einem Mindestpflanzabstand von 50 cm herzustellen, zur Abtastung ist an der Kante der Tiefgarage eine Reduzierung des Mindestpflanzabstandes bis maximal 30 cm bis eine Tiefe von 1,50 m möglich. Die Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise. Ausgenommen hiervon sind 50 cm Erdüberdeckung werden Erschließungsflächen (Wegs, Treppen).
  - Einfahrtbereich Sieben-Höfe-Straße: In den Flächen der offenen Stellplätze im Bereich der Einfahrt von der Sieben-Höfe-Straße sind 3 kleinkronige Bäume gemäß Flächzeichnung Teil III Hinweise zu pflanzen und zu unterhalten.
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

Einzelbaum / Baumreihe entlang der Weinbergstraße: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Standortabwägungen bis zu maximal 100 m sind zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 05. März 2019 (GBl. 2019 S. 357, S. 358, bei S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgeführt:

  - Dachgestaltung**

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48° zulässig.

- Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrüntem Flachdachern mit einer Abtieferung von bis zu 10 cm herzustellen und an die Kulturhistorie anknüpfen.
  - Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m am höchsten Punkt und ab Geländeoberfläche ist einzuhalten.
- Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**
  - Stellflächen-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.
  - Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie im öffentlichen Straßenraum aus Sicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wartung des Grundrucksatz-Infrastruktur (Art. 5 GG) zugelassen werden.
- Werbeanlagen und Automaten**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
  - Im Pflanzgebiet sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 50 cm, einer Tiefe von 25 cm und einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Werbeanlagen sind nur im Einzelfall zulässig, wenn sie durch ihre Gestaltung und Größe bis zu jeweils 0,1 m<sup>2</sup> und einer Gesamtanzahlfläche von 1,00 m<sup>2</sup> Gebäude zulässig.
- Einfriedrungen**

Als Einfriedrungen sind zulässig:
  - gestrichelte und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
  - Zäune aus Holz oder Drahtgeflecht in Kombination mit geschlossenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

- HINWEISE UND NAHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - Pflanzlisten**
    - Auswahlteile Klein- und mittelkronige Straßenbäume (Zufahrt und innerer Erschließungstraße)** Feldahorn (Acer campestre), Feldahorn (Acer campestre „Etrik“, Purpurelle (Alnus s. spathulii), Stadthilfe (Tilia cordata „Reinpre“, Stadthilfe (Tilia cordata „Ranchu“), Owebere (Sorbus intermedia „Brouwers“), Traubenkirsche (Prunus padus „Abert“), Weigeltie (Morus tomentosus)
    - Auswahlteile Klein- und mittelkronige Bäume auf der Tiefgarage** Feldahorn (Acer campestre „Hahn Hilt“, Französischer Ahorn (Acer mospesulanum), Amelbäum (Liquidambar styraciflua „Paufl“, Weigeltie (Morus tomentosus), Owebere (Sorbus intermedia „Brouwers“)
    - Artenreiche Bäume im öffentlichen Grün (entlang der Weinbergstraße)** Feldahorn - Acer campestre „Etrik“, Purpurelle - Alnus s. spathulii, Stadthilfe - Tilia cordata „Reinpre“, Weigeltie - Morus tomentosus, Owebere - Sorbus intermedia „Brouwers“)
  - Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumpflanzungen in Belagflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> Bodenabstrich herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein kleinstmöglicher Pflanzbereich mit einem Durchmesser mindestens 1,00 m für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.
  - Artenschutz**

Beschränkung von künstlichen 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
    - Vermeidung von gegenseitigem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Bauteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
    - Vermeidung von Lichtverschmutzung durch Abschirmung von Lichtquellen
    - Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40 °C
    - Abschirmung nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder Dimmfunktion
    - Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschirmvorrichtungen, Inspektionen, Bewegungsmeldern; Abschirmvorrichtungen
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:**

Gehölzdrögen: Gehölzdrögen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Die Reduzierung der für die Tierarten relevanten Brutstätten (Brutkasten) ist nur in der Vegetationsruhe nach vorheriger Inspektion auf Brutaktivitäten zulässig. Inspektionen müssen umgehend zu fällen, besetzte Bäume können erst nach Abschluss der Brut gefällt werden.

- Baurechtliche Festsetzungen**

Bei der Abkehr der Bestandsgebäude nicht außerhalb der Vegetationszeit (Anfang März bis Ende August) möglich, sind geeignete Maßnahmen vor dem Abbruch außerhalb der Brutperiode unbrauchbar zu machen. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend bezeichneten Stellen sind hochstammige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geeignete Standortabwägungen bis zu 5,00 m sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder keine Anforderungen sind erforderlich.
- Baurechtliche Festsetzungen**

Bei der Abkehr der Bestandsgebäude nicht außerhalb der Vegetationszeit (Anfang März bis Ende August) möglich, sind geeignete Maßnahmen vor dem Abbruch außerhalb der Brutperiode unbrauchbar zu machen. An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend bezeichneten Stellen sind hochstammige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geeignete Standortabwägungen bis zu 5,00 m sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder keine Anforderungen sind erforderlich.
- Verückung**

Sollte eine Verückung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die Anbauart (DWA 138 2002) verwiesen und Einzelhaft die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.
- 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 eines Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen im Pflanzgebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.
- Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 18 BNatSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenertragungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 19a) und zu erhalten. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die Auswahlteile geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.
- Geotechnik**

Für Neubausmaßnahmen werden objektbezogene Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1597 empfohlen.
- Schallschutz**

Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in Tübingen“ der Ingenieurbüro der ACCON GmbH, Beside Nr. ACB-1222-22619/03 vom 09.12.2012, wird hingewiesen.

- Denkmalschutz**

Das Pflanzgebiet liegt im Bereich des archäologischen Profills „Mittelalterliche Siedlung und Abtragung von bis zu 10 cm herzustellen und an die Kulturhistorie anknüpfen.“ § 2 DSchG, Evangelische Pfarrkirche Lups, Kapelle St. Gallus) mit thematischem Ortsprofil und abgesehenem Schutz. Für die Errichtung von Gebäuden sind die Bestimmungen des Profils zu berücksichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeig, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG).
- Kampfmittel (Altlasten)**

Kampfmittelbelastung: Für den Geltungsbereich wurde eine „Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung“ von der Luftbild Auswertung GmbH (21.06.2022) 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 Kriegsgeschehnisse in der Region, in dem Untersuchungsgebiet liegt, zum anderen auf der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und Folien von Flugzeugen. Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbleibenden Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet. Nach dem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erdarbeiten und Baumaßnahmen für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Altlasten: Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung Durchdringung der Maßnahme insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Bereiche entdeckt werden, ist die Abteilung 11 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.
- Höhenangaben**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NN) in Deutschen Hauptkanneten 2016 (DHN 2016).
- Zugänglichkeit von DIN Normen**

Alle in den Festsetzungen genannten DIN-Normen werden beim Fachbereich Baurecht der Universität Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung bei Baupflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensritte wird bestätigt:

- Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung bei Baupflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensritte wird bestätigt:

- Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung bei Baupflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensritte wird bestätigt:

- Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung bei Baupflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensritte wird bestätigt:

- Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung bei Baupflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensritte wird bestätigt:

- Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung bei Baupflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Pfanzbindungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensritte wird bestätigt:

**Tübingen**  
Universitätsstadt

Bebauungsplanentwurf  
**Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße**  
Plan Nr.:  
Tübingen, 18.03.2024

Fachbereich  
Planen Entwickeln  
Liegenschaften

Cord Soehle  
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr  
FB Planen Entwickeln  
Liegenschaften