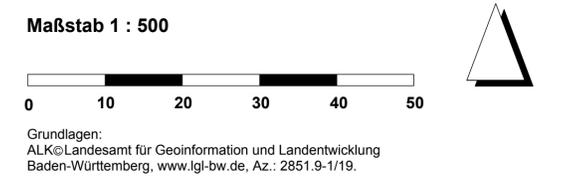


- Geplante Bebauung**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Baugrenze
 - Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
 - Verkehrsfläche
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- Bestand**
- Bestehendes Gehölz
- Sonstige Information**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummern
 - Hochwasserschutz (nachrichtliche Übernahme)
 - Linie des Gewässerrandstreifens (nachrichtliche Übernahme)

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Detaillierte Formulierung der Festsetzungen siehe Anlage U.1
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
- Zu pflanzender Einzelbaum mit örtlicher Bindung
 - Zu erhaltender Baum
 - Pf 1** Nr. Pflanzgebot
 - Der im Plan gekennzeichnete gewässerbegleitende Auwaldstreifen ist dauerhaft zu erhalten

- 1** **Anpflanzen von Bäumen/ Pflanzgebot**
- Auf dem geplanten öffentlichen Platz an der Friedrichstraße ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Art „*Tilia tomentosa*“ (Silber-Linde) als Einzelhochstamm zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pf1). Der im Plan eingetragene Standort kann bis zu 5 m verschoben werden, wenn der Mindestabstand von 1,25 m von der Straßenbegrenzungslinie gewahrt bleibt.
- Im Mischgebiet MI 2 und MI 5 sind auf den Dachflächen in einer Höhe von max. 323,70 m je 120 m² als Freifläche genutzte Dachfläche mindestens 1 mittelkroniger Baum der Arten *Acer campestre* (Feldahorn, auch in Sorten) oder *Sorbus intermedia* „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere, Sorte „Brouwers“) zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. In die Flächenberechnung sind die Zugangswege einzubeziehen, die Treppen können unberücksichtigt bleiben (Pf2). Die erforderlichen Baumquartiere müssen jeweils mindestens eine Grundfläche von 16 m² und ein Substrat von 0,60 m Höhe aufweisen.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem §9 (1) 20 BauGB

- 2** **Bauzeitenbeschränkung, Nist- und Quartierkontrollen**
- Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, ist eine Bauzeitenbeschränkung für Rodungs- und Baumschnittarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar vorzusehen. Wird außerhalb dieses Zeitraums in potenzielle Vogelniststätten und Fledermausquartiere eingegriffen, sind diese zuvor durch einen Artxperten auf die tatsächliche Nutzung zu kontrollieren, ggf. sind weitere Maßnahmen zu ergreifen. Vor Bauarbeiten am Gebäude Friedrichstraße 21 sind die Bereiche potenzieller Fledermausruhestätten an den Fassadenverblendungen im Dachbereich und den Schächten des 2. und 3. UG durch einen Artxperten auf die tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren, ggf. sind weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- 3** **Schutzmaßnahmen Zauneidechsen**
- Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, wurde an der Südgrenze des Geltungsbereichs entlang des Bahndammes ein Schutzzaun errichtet, der das Einwandern von Zauneidechsen verhindert. Dieser ist während der gesamten Bauzeit aufrecht zu erhalten. Vor Baubeginn ist das zu bebauende Gelände durch einen Artxperten auf die Absenz von Zauneidechsen zu kontrollieren, ggf. sind weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- 4** **Anbringen von Nist- und Quartierhilfen**
- Beim Entfernen von Bäumen oder bei Baumschnittmaßnahmen, durch die potenzielle Nist- oder Ruhestätten für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse berührt werden, ist ein Ersatz der Nist- und Ruhestätten durch Anbringen von künstlichen Nist- und Quartierhilfen in der näheren Umgebung z. B. an geeigneten Bäumen erforderlich. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Ersatzquartiere und Nisthilfen ist je nach Art und Anzahl der zu fallenden Bäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Nist- und Quartierhilfen müssen zu Beginn der Brutzeit (März) funktionsfähig sein.
- 5** **Beschränkung der Beleuchtung**
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen ist bei der Beleuchtung des Weges entlang der Steinlach, sowie der Platz-, Hof-, und Verkehrsflächen die Verwendung von asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorzusehen. Notwendige Beleuchtungen sind mit Natrium-Niederdrucklampen oder warmweißen LEDs vorzunehmen. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass die Ufer und die Wasserfläche der Steinlach nicht bestrahlt werden. Die insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtungen und Werbeleuchten einzusetzen.
- 6** **Ableitung des Niederschlagswassers**
- Das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist bis zu einem Abfluss von 80 l/s der Steinlach zuzuleiten. Die Einleitungen sollen auf drei Einleitungsgestellen verteilt werden. Dachmaterialien und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder das Oberflächenwasser gelangen können, sind nicht zulässig.

- 7** **Dachbegrünung**
- Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind in den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Kerngebiet mindestens 60% der Dachflächen der aufsteigenden Gebäude extensiv zu begrünen (Mindestaufbau 10 cm). Im Mischgebiet MI 2 und MI 5 sind die Dachflächen in einer Höhe von max. 323,70 m als Platz-, Wege- oder Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Gartenflächen muss insgesamt mindestens 30% betragen. Für die Gartenflächen sind mindestens 0,30 m Substratschicht incl. Drainschicht erforderlich.
- 8** **Verwendung teildurchlässiger Beläge**
- Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind auf den mit MI 5 und FR bezeichneten Flächen sowie auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet teildurchlässige Beläge zu verwenden. Ausgenommen sind Treppentlagen.
- 9** **Vorklärung von Baustellenwasser**
- Falls schwebstoffbelastetes Baustellenwasser anfällt, ist die Anlage von temporären Absetzbecken vorzusehen. Das geklärte Wasser ist anschließend der Steinlach zuzuführen.
- 10** **Erhaltung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens**
- Zur Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den gewässerbegleitenden Auwaldstreifen ist dieser hinsichtlich des typischen Arteninventars und der Habitatstruktur des FFH-Lebensraumtyps „Auwald mit Erle Esche und Weide“ zu erhalten. Hierzu ist auch der Unterwuchs zu erhalten. Ein Aufwuchs bis zu einer Höhe von 3 m ist zu gewährleisten. Das Entfernen einzelner Gehölze im Zuge von Gestaltungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen ist möglich, sofern o. g. Bedingungen erfüllt bleiben. Insbesondere alte Bäume sind zu erhalten. Bei Eingriffen im Zuge der Verkehrssicherung sind Maßnahmen zum Schutz alter Baumbestände von besonderer Bedeutung. Näheres regelt das Wasserrechtsverfahren zur naturnahen Umgestaltung der Steinlach.
- 11** **Erhaltung eines Baumes**
- Der im Plan gekennzeichnete Baum *Platanus x acerifolia* ist dauerhaft zu erhalten. Falls dieser abgängig wird, ist der Baum durch Nachpflanzung eines Einzelhochstammes derselben Art zu ersetzen.

Grünordnerische Maßnahmen

 Magsatzplatz 1 72072 Tübingen Tel. 07071-440235 info@menz-umweltplanung.de www.menz-umweltplanung.de	Stadt Tübingen 	Anlage U. 3 Plan 1	
	Bearbeitet gezeichnet geprüft	Datum 13.06.14 13.06.14	Zeichen mr, me mu
	Bebauungsplan "Foyer / Blauer Turm"	Maßstab 1 : 500	
	Umweltfachbeiträge	1581_GPR_Abbildungen_vw	