

---

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan „Östlich der Waldhäuser Straße / Holderfeld“

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Östlich der Waldhäuser Straße/Holderfeld“ wird der Bebauungsplan Nr. 361 „Sport und Reitanlage Holderfeld“, in Kraft getreten am 22.01.1980 überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Waldhäuser Straße“ für unanwendbar erklärt.

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Hinweis: Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB werden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung angewendet.

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Fremdwerbung, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

### **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 max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie die max. einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
- (4) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise wird entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, ihre größte Länge darf 25 m nicht überschreiten.

### **4. 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) Baugrenzen dürfen im Erdgeschoss nur durch Vordächer und Terrassen bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m überschritten werden.

**5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Flächen für förderungsfähigen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Auf der Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB)**

- (1) Bei Gebäudefassaden entlang der östlichen Baugrenze mit einem Beurteilungspegel > 50 db (A) innerhalb der Ruhezeit im Sinne der 18. BImSchV ist bei Wohnungen durch Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandte Seite (Westen) angeordnet werden.
- (2) Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass durch andere Maßnahmen ebenfalls der Beurteilungspegel tagsüber innerhalb der Ruhezeiten von 45 db(A) im Allgemeinen Wohngebiet, gemäß der 18. BImSchV, eingehalten werden kann, kann auf die Grundrissorientierung aus (1) verzichtet werden.

~~**8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**~~

~~PFG~~

~~Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche der Pflanzgebote (PFG) auf der Fläche Verkehrsgrün zwischen der Waldhäuser Straße und den Gebäuden ist mit gemischten Pflanzungen aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) als Trennung zum Reitweg anzulegen. Es sind mind. 2 Sträucher pro lfd m Hecke zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~

**9.8. Pflanzbindung und Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung gekennzeichneten Ahornbäume entlang der Waldhäuser Straße sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch artengleiche hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu ersetzen.

Bei Ersatzpflanzungen ist eine Abweichung von bis 5 m von den gekennzeichneten Standorten zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugänge oder Sicherung von Leitungstrassen erforderlich ist.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) sowie geändert durch Artikel 30 der 9. Anpassungsverordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

### 2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind ebenso wie metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Holzverschalung auszuführen.
- (3) Technische Einrichtungen (z.B. Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

### 3. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Überdachungen sind mit Flachdach auszuführen.
- (2) Eine Gebäudehöhe von max. 3,00 m darf nicht überschritten werden.

### 4. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

### 5. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und max. bis zu 1 m<sup>2</sup> pro Gebäude zulässig.

## ENTWURF

- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sowie Automaten, sind im Plangebiet nicht zulässig.

### **6. Solaranlagen**

Solaranlagen sind auf dem Dach und in Fassaden integriert zulässig.

### **7. Einfriedungen zum öffentlichen Raum**

Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen, sowie von Drahtzäunen in Kombination mit einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Die Pflanzauswahl soll entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) erfolgen.

### III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Pflanzliste 1

~~(Sträucher für PFG)~~

<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	'Paul's Scarlet' Rotdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

#### 2. Artenschutz

##### Insektenfreundliche Beleuchtung - Allgemein:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insekten-schonende und streulichtarme Leuchten einzusetzen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen). Eine Abstrahlung nach oben und in horizontaler Richtung ist zu vermeiden.

##### Bauzeitbeschränkung:

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

##### Nisthilfen/CEF- Maßnahmen:

Bei einem Verlust von höhlenaufweisenden Gehölzen sind als Ersatz rechtzeitig vor Baubeginn künstliche Quartiere in der Umgebung anzubringen. Als Ansatz gilt: je entfallendem Höhlenbaum sind mindestens vier Ersatzquartiere zu schaffen (zwei Vogelnistkästen und zwei Fledermausflachkästen). Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und einer jährlichen Kontrolle und Reinigung zu unterziehen.

Bei einem Verlust von als Quartier genutzten Gebäudestrukturen sind als Ersatz künstliche Quartiere in der Umgebung anzubringen. Die Funktion der Nist- und Quartiershilfen ist dau-

erhaft zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind so anzuordnen, dass sie vor direkter Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt sind und ein freier Ausflug ermöglicht wird.

### **3. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem 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 Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

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.

### **4. 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.

### **5. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 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 nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

### **6. Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie u. U. auch mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthema-

tik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Archäologische Funde

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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

## 8. Tübinger Höhen/Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm. Die Umstellung der Höhenangaben von Tübinger Höhen zu NHN wird im Laufe des Jahres 2018 erfolgen.

## 9. Gashochdruckleitung

Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebs und der Instandhaltung der Gashochdruckleitung ist diese mit einem Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m (jeweils 2 m beidseits der Rohrachse) versehen. Die Gashochdruckleitung darf durch die Nutzung im Bereich des Schutzstreifens nicht gefährdet werden. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen ist von Pflanzenbewuchs, der die Sicherheit der Gashochdruckleitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Tübingen, den 13.03.2018