
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg
Teil II“ in Tübingen
Entwurf vom 8. August 2025

ENTWURF

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ werden die Bebauungspläne

- „Österberg – Mitte, Planabschnitt 1“ (Nr. 443) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 27. November 1999
- „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ (Nr. 518) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 1. September 2022

überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe (inklusive Apart-Hotels), Boarding-House-Nutzungen und Ferienwohnungen unzulässig.

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

- (1) Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in m über NHN (DHHN 2016). Die EFH darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert um 0,3 m über- bzw. unterschreiten.
- (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 durch Solaranlagen überschritten werden. Mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,3 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,3 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Ausnahmsweise sind Aufzugsüberfahrten ohne den erforderlichen Abstand von den Außenwänden zulässig.
- (4) Wird innerhalb eines Baufeldes, in dem unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen, das Dach des tiefer gelegenen Gebäudes als Dachterrasse genutzt, darf die Absturzsicherung die festgesetzte Gebäudehöhe um das baurechtlich notwendige Maß überschreiten. (Zur Ausführung der Absturzsicherung: siehe Örtliche Bauvorschriften, 2. Dachgestaltung)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5, § 23 BauNVO)

- (1) Die Baugrenzen (dunkelblau) können ausnahmsweise mit offenen Balkonen und ihren Überdachungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Länge von nicht mehr als 25 % der umlaufenden Gesamtfassadenlänge des jeweiligen Geschosses überschritten werden.
- (2) Die Baugrenzen (dunkelblau) können ausnahmsweise mit Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe 2,0 m und einer Länge von 8,0 m überschritten werden.
- (3) Die Baugrenzen (dunkelblau) können ausnahmsweise durch Gebäudeteile und bauliche Anlagen (z.B. Treppenanlage und Stege), die für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich sind, überschritten werden.
- (4) Innerhalb der Baugrenzen (hellblau) sind nur Balkone, Loggien und Terrassen zulässig. Die Baugrenzen (hellblau) dürfen nicht überschritten werden.

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der hierfür separat gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Offene Stellplätze (St), Carports (Ca) sowie Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind im Plangebiet unzulässig.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen sind maßgebend.

6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Baugebiets anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
- (2) Insgesamt darf aus dem Gebiet nicht mehr als 42,5 l/s in den offenen Graben im Wilhelm-Schussen-Weg eingeleitet werden. Dieser Wert ist bis zu einem fünfjährigen Regenereignis einzuhalten. Dabei ist der Gesamtabfluss auf 35,03 l/s aus den Gebäudeflächen und 7,47 l/s aus den übrigen Flächen (einschließlich Infrastrukturf lächen) unterteilt.

7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Private Grünfläche (PG 1)
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die private Grünfläche (PG 1) festgesetzt.

(2) Private Grünfläche (PG 2) – Zweckbestimmung Parkanlage und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die private Grünfläche (PG 2) mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) – Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

(2) Öffentliche Grünfläche (ÖG 2) – Zweckbestimmung Parkanlage

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

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

(1) Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

(2) Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sind Stellplätze und Wege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.

(3) Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minderung von Lichtemissionen in die angrenzenden Waldflächen sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur in notwendigem Umfang und erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Ein Abstrahlen in die Waldflächen ist zu vermeiden. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 5 m zu wählen. Es sind Leuchtengehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %).

Die Beleuchtung ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (siehe Hinweise-Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:) auszuführen und auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

(4) Verbot von Steinschottergärten

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.

(5) Maßnahmenfläche A1: Begrünung – extensiv

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Bereiche der privaten Grünfläche 1 sind durch Rodung von Gehölzen sowie mittels Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als extensive Wiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd mit Abräumen des Mähgutes soll zweimal jährlich erfolgen.

(6) Maßnahmenfläche A2: Erhalt und Ergänzung der Feldhecke

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Bereiche (Maßnahmenfläche A2) dauerhaft mit Gehölzen und Sträuchern zu erhalten und entsprechend der Abgrenzung mit gebietsheimischen und standorttypischen Arten zu ergänzen. Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen oder Einzelbaumentnahmen) sind kleinräumig durchzuführen, um die Funktion des Lichtschutzes aufrechtzuerhalten.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht (LR 1) dienen den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke Nr. 881, 882, 883, 885, der Stadt Tübingen und den Versorgungsträgern.
- (2) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht (LR 2) dienen der Stadt Tübingen und den Versorgungsträgern.
- (3) Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind von Bebauung in Form von Gebäuden freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein. Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

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

(1) Pflanzgebot 1 – Pflanzung von stadtklimafesten Einzelbäumen (PFG 1)

An der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stelle ist ein großkroniger, stadtklimafester Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

(2) Pflanzgebot 2 – Streuobstbäume (PFG 2)

An der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stelle ist ein Streuobstbaum Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

12. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB 1) – Erhalt von Lebensstätten des Mittelspechts und des Hirschkäfers

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Durch fachgerechte Pflege und ggf. Rückschnitte zur Gewährleistung der Standsicherheit ist der Baum langfristig im Bestand zu erhalten. Bei Abgang ist die Betroffenheit des Hirschkäfers und Mittelsprecht ggf. durch Maßnahmen zu berücksichtigen. Sofern ein Erhalt als Habitatbaum nicht möglich ist, ist der Baum artgleich mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen.

13. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

- (1) Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 182.367 Ökopunkten ermittelt. Für das Vorhaben Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil II“ werden 182.367 Ökopunkte aus der Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der L372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ zur Verfügung gestellt und dem Ökokonto entsprechend abgebucht.
- (2) Die in Abs. 1 genannten externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung und weitere Flächenfestsetzungen nachfolgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:
 - 65,43 %: Allgemeines Wohngebiet
 - 12,00 %: Verkehrsfläche
 - 16,74 %: Private Grünfläche
 - 5,60 %: Öffentliche Grünfläche
 - 0,23 %: Flächen für Versorgungsanlagen

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 LBO der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Absturzsicherungen von Dachterrassen sind offen oder transparent zu gestalten (z.B. Stabgeländer). (Vergleiche Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2 (4))

3. Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern oder PV-Anlagen sowie mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden.
- (2) Eine Gebäudehöhe der Nebenanlagen von maximal 3,5 m ist zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die im arithmetischen Mittel gemessene geplante Geländehöhe.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen sowie Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten und sind am Gebäude anzubringen. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Pflanzliste zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzgebot 1 – Pflanzung von stadtklimafesten Einzelbäumen (PFG 1)

Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer monspessulanum, Französischer Ahorn
Acer platanooides, Spitz-Ahorn
Alnus spaethii, Späths-Erle
Fraxinus ornus, Manna-Esche
Gleditsia triacanthos, Amerikanische Gleditschie
Juglans nigra, Schwarznuss
Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
Parrotia persica „Vanessa“, Persischer Eisenholzbaum
Phellodendron amurense, Amur-Korkbaum
Quercus cerris, Zerr-Eiche
Sophora japonica, Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata, Winter-Linde
Tilia tomentosa, Silber-Linde
Ulmus „Sapporo Autumn Gold“, Sapporo Ulme

Pflanzgebot 2 – Streuobstbäume (PFG 2)

mittelkronige Kern- oder Steinobstbäume als Hochstamm

2. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich

Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen.

Ökologische Baubegleitung

Um bei den eingriffsbedingten Baumfällungen der Bäume mit Höhlungen (vgl. Umweltbericht S. 56) auszuschließen, dass Tiere getötet werden, ist sicherzustellen, dass keine Tiere in den Quartieren sind. Fällungen sind nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchzuführen. Ein geeignetes Zeitfenster für die Quartieruntersuchungen stellt die Phase nach der Auflösung der Wochenstubenquartiere und vor Beginn der Winterruhe ab September bis Mitte Oktober dar. Die Fällungen sind bei nachgewiesener fehlender Nutzung unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden.

Nisthilfen für den Star (CEF-Maßnahme)

Als vorgezogener funktionserhaltender Ausgleich für den Verlust eines Reviers des Stars, sind 3 geeignete Nistkästen in angrenzenden Gehölzbeständen der Maßnahmenfläche A1 oder A2 zu installieren. Eine dauerhafte Pflege in Form einer jährlichen Reinigung ist zu gewährleisten.

Quartierhilfen für Fledermäuse

Als vorgezogener funktionserhaltender Ausgleich für den Verlust eines Einzel- und eines Balzquartiers der Zwergfledermaus, sind 3 Flachkästen an den zur Erhaltung festgesetzten Eichen (PFB1) zu installieren. Die Quartierhilfen sind an wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Standorten in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

Vogelkollisionsschutz

Durchsichtige oder spiegelnde Metall- und Glasfassaden die mehr als 20 % der Fassade einnehmen, Eckverglasungen, Wintergärten, Balkonverglasungen, Glasbrüstungen oder vergleichbare großflächige transparente oder spiegelnde Elemente sind so auszuführen, dass sie für Vögel nachweislich erkennbar sind. Hierfür eignen sich beispielsweise Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder Fassadenbegrünung.

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität

- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40 ° C
- Abstrahlung nur nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder nach oben
- Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion; Bewegungsmeldern; Abschirmvorrichtungen

3. Ersatz geschützter Biotope/ Ausgleich Magere Flachland-Mähwiese

Planexterne Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese

Als Ausgleich für den Verlust der Mageren Flachland-Mähwiese ist planextern eine Magere Flachland-Mähwiese im Umfang von mindestens 3 645 m² zu entwickeln. Für das Vorhaben werden Flächen im Umfang von 3 609 m² aus der Artenschutzkonzeption Tübingen, Maßnahmenkonzept Mähwiesen herangezogen. Die Flächen befinden sich auf der Gemarkung Tübingen-Lustnau und umfassen die Flurstücke 763/2, 771/1 und 771/2 (s. Abb. 18). Die Flächen werden als Pferdekoppeln genutzt und haben das Entwicklungsziel als Magere Flachland-Mähwiese bereits erreicht.

4. Forstrechtlicher Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereichs wird Wald im Sinne des Forstrechts auf einer Fläche von 582 m² dauerhaft umgewandelt, um einen reduzierten Waldbestand von 20 m zu ermöglichen. Der Ausgleich erfolgt über ein Waldrefugium gemäß Alt- und Totholzkonzept (Flächenbedarf 3.396 m²) in Distrikt 4 Hornkopf, Abteilung 1 Beckenklinge. Mit dem Bescheid vom 10. Februar 2025 ist die Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 Landeswaldgesetz durch die höhere Forstbehörde erteilt worden.

5. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn

ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 15 m³ 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 2013 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.

Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Versickerung, Regenwassermanagement

Im Plangebiet ist ein Trennsystem zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser geplant. Um eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten, wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet (Erschließung SWR-Areal Österberg, Entwässerungskonzeption, Reik Ingenieurgesellschaft mbH vom 1. Juli 2025)

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO), der Abwassersatzung der Universitätsstadt Tübingen und der DIN 1986-100 zu erbringen.

7. 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 einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

8. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) 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 Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen

Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. 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.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz nach DIN 19682-5) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

9. Geotechnik

Für das Plangebiet wurde ein geotechnisches Gutachten (Geotechnisches Gutachten, Übersichtserkundung, Henke und Partner GmbH vom 15. Dezember 2020) erstellt. Darauf aufbauend wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht (Geotechnischer Untersuchungsbericht, Detailerkundung, Henke und Partner GmbH vom 21. Juli 2021) für den Entwässerungskanal und die Erschließungsstraße erarbeitet. Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von Rammkernsondierungen und Untersuchungen mit Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Die Versickerungsfähigkeit wird als sehr gering beurteilt.

Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10. Kampfmittel

Eine Luftbildrecherche ergab, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung von 40 Luftbildern aus dem Befliegungszeitraum vom 29. September 1944 bis zum 18. April 1945 erfasst werden.

Die Luftbildauswertung („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Matthias-Koch-Weg 7, SWR Tübingen-Österberg“ vom 13. März 2018, R. Hinkelbein, Stuttgart) hat keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zuerkennen. Anzeichen für Flakstellungen, Bunker, Grabensysteme oder zerstörte Gebäude sind nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Notwendigkeit für weitere Maßnahmen für die Erkundungs- und Bauarbeiten.

Die Luftbildauswertung kann allerdings nicht als Garantie für die Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgeländes gewertet werden.

11. Altlasten

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.

Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

12. Denkmalschutz

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).

13. Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

14. Höhenangaben

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