Bebauungsplan "Obere Kreuzäcker" Tübingen-Bühl

M. 1:500

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) wird bescheinigt:

Tübingen, den 25.06.2021

Fachbereich Vermessung/Geoinformation

Fachbereichsleiter

R:\AG-LandCAD\71\BPlan\Obere Kreuzäcker Bühl\BPlan\2021_06_29_bpl_obere_kreuzaecker_plan_20210624.dwg

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Wohngebiet
	Nutzungsschablone
Baugebiet	Minimale Traufhöhe / Maximale Traufhöhe / Maximale Firsthöhe
Grundflächenzahl GRZ 1 / GRZ 2	Maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten
Maximale Anzahl Vollgeschosse	Bauweise, Hausform
Dachform	Dachneigung
GRZ 1	Grundflächenzahl 1, gilt bei einseitiger Grenzbebauung
GRZ 2	Grundflächenzahl 2, gilt bei beidseitiger Grenzbebauung
II	Anzahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	Einzelhaus
D	Doppelhaus
H	Hausgruppe
SD	Satteldach
FD	Flachdach
max. 2 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten
TH min. = 5,8 m	minimale Traufhöhe in Metern
TH max. = 6,5 m	maximale Traufhöhe in Metern
FH max. = 10,00 m	maximale Firsthöhe in Metern
GH max. = 3,5 m	maximale Gebäudehöhe in Metern
	Baugrenze
An	Baugrenze für Anbauzone im EG
	Öffentliche Verkehrsfläche Straße
	Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg (Rad frei)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
PG	private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freihaltefläche für spätere Verkehrserschließung"
	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
PFG 1	Pflanzgebot PFG 1, 2, 3: Bäume
PFG 4	Pflanzgebot PFG 4: Randeingrünung
	mit Gehrecht zu belastende Fläche
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen
Fahr	Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze
Ca	Umgrenzung von Flächen für Carports
Na	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
▼	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgaragen
←→	Gebäude- und Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlichen Maß der Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Unverbindliche Darstellungen:

	geplante Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Kreuzäcker", Tübingen-Bühl wird die Baulinie südlich der Römerstraße, genehmigt am 06.09.1876, Nr. 3003 überlagert und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Kreuzäcker" in Tübingen Bühl nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw.01.11.2020 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) m.W.v. 13.05.2017, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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

Allgemeines Wohngebiet

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- die dem Gebiet dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

(1) In Anwendung von § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

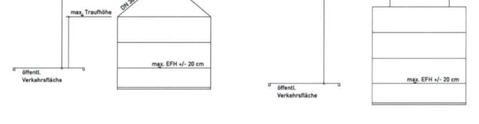
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen (max. TH, max. FH und max. GH), die minimal zulässige Traufhöhe (min. TH), 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 bei Satteldächern ist der oberste Punkt des Firstes (FH). Oberer Bezugspunkt für die maximal/minimal zulässige Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Der untere Bezugspunkt wird unter Punkt 8. definiert.

(3) Obere Geschoße, die nicht Vollgeschosse sind und mit Flachdach ausgebildet werden, müssen an den Gebäudeseiten, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, von der Hausfront um mind. 1,2 m zurückspringen.

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.



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

(1) Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die jeweils zulässigen Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Sofern keine Eintragungen erfolgt sind, sind alle Hausformen zulässig.

(2) Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird die Bauweise entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(3) Die abweichende Bauweise (a) wird wie folgt festgesetzt:

An die östliche Grundstücksgrenze muss über die gesamte Gebäudetiefe über alle Geschosse herangebaut werden.

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

Für die Stellung der Gebäude ist die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

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. Ausgenommenen sind die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage.

(3) Baugrenzen dürfen im Erdgeschoß in der im Plan dargestellten Anbauzone An mit Anbauten in einer max. Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

(4) Baugrenzen dürfen im WA 1, mit Ausnahme entlang der Römerstraße, ab dem 1. Obergeschoss in den Vollgeschossen durch offene Balkone bis zu einer max. Tiefe von 2,50 m und einer max. Länge von 4 m überschritten werden.

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

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

(2) Nebenanlagen (Na), Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind mit begrünten Flachdächern auszubilden.

(3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind außerdem nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (max. Höhe 1,80 m, max. Länge 2,00 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude
- Zugänge, Treppenanlagen bis zu 10 m²
- Einfriedungen bis zu 1,00 m Höhe

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

(1) Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und in der überbaubaren Fläche zulässig.

(2) In WA 1 und WA 3 sind offene Stellplätze (St) nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und in der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. 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 (TG) ist nur die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Der untere Bezugspunkt für die unter Punkt 2. definierten maximalen/minimalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

(2) Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten EFH vorhanden ist, gilt Folgendes:
Die EFH ist der sich in Verlängerung der Mitte des Baufensters mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Baufensters ergebende höher gelegene Punkt maßgebend.

(3) Eine Über- bzw. Unterschreitung des unteren Bezugspunktes ist um max. 20 cm zulässig.

9. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebiets wird festgesetzt, dass Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken nicht zulässig sind (siehe Planeintrag).

10. Gehrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird im WA 3 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

12. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Spielplatz" (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

13. Private Grünfläche - Zweckbestimmung „Freihaltefläche für spätere Verkehrserschließung" (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freihaltefläche für die Option einer späteren Verkehrserschließung festgesetzt.

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

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen auf privaten Grundstücken mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Wege, Hofflächen, Stellplatzflächen). Hierfür eigenen sich z. B. Pflaster mit Drainfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

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

(1) *Pflanzgebot 1 (PFG 1): kleinkronige Bäume in Hausgärten:*
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Standorten sind kleinkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe 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 (PFG 2): mittelkronige Bäume in Hausgärten, im Innenhof und bei Carports:*
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Standorten sind mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

(3) *Pflanzgebot 3 (PFG 3): mittelkronige Bäume bei Stellplätzen:*
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Standorten sind mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

(4) *Pflanzgebot 4 (PFG 4): Randeingrünung:*
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Gebietes flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 50 m² ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Fläche ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Neupflanzungen sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Verbiss zu schützen.

(5) *Dachbegrünung extensiv:*
Bauliche Anlagen mit Flachdach sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten und PV-Anlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Bei leichten Carportdächern kann die Aufbauhöhe auf bis 6 cm reduziert werden.

(6) *Dachbegrünung intensiv:*
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 oberirdischen Nebenanlagen. Die Aufbauhöhe richtet sich nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung, die Mindesthöhe liegt bei mindestens 60 cm.

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), durch Gesetz vom 21. Februar 2017 (GBl. S. 606), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) 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) Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen nicht glasierten Ziegeln einzudecken.

(3) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

(4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(5) Regelungen zu Dachgauben:

- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal ½ der Länge der Gebäudeaußenwand betragen. Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.
- Der Abstand der Dachgaube von der Außenwand muss waagerecht gemessen mindestens 0,5 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 1,0 m betragen.
- Der Abstand von der giebelseitigen Außenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Dies gilt nicht bei aneinander gebauten Gauben.
- Die Dachflächen sind mit demselben Material wie die restliche Dachfläche einzudecken.

2. Fassadengestaltung

Fassaden sind in Putz oder in Holz auszuführen bzw. in anderen ökologisch nachhaltigen Materialien. Ebenso zulässig sind Materialien, die der Solarnutzung dienen, sofern sie wenig reflektierend sind und sich ins Gesamtfassadenbild gestalterisch verträglich einfügen.

3. Gestaltung von Anbauten

Anbauten im Sinne der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 (3), müssen sich erkennbar in Material und Formensprache vom Hauptgebäude unterscheiden. Anbauten sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, sofern sie im 1. OG nicht als Balkonterrasse genutzt werden.

4. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Neigung von 0-3° auszuführen. In dem Bereich in dem eine Photovoltaik-Anlage angebracht wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

(2) Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m ist einzuhalten.

(3) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in Holzverschalung auszuführen. Es wird empfohlen einheimische Hölzer als Verschalung zu verwenden.

5. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

(1) Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, gärtnerisch (begrünt oder bepflanzt) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

6. 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.

7. Werbeanlagen und Automaten

(1) Im Plangebiet sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 50 cm, einer Tiefe von 15 cm und einer Größe von max. 1 m² im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Ansonsten sind nur im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m² und einer Gesamtansichtsfläche von 1,0 m² je Gebäude zulässig.

(2) Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8. Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach und an der Fassade zulässig.

(2) Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dächern müssen mindestens 0,5 m von Traufe und Ortgang eingerückt werden. Sie sind parallel zur Dachfläche anzuordnen und unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen. Solaranlagen können auch in die Dachfläche integriert werden, dann entfällt der Mindestabstand zu Traufe und Ortgang.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig:
- geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
- Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen
- Zäune aus Holz

Von der Regelung ausgenommen sind Sichtschutzelemente entsprechen Ziff. 6 (3) der planungsrechtlichen Festsetzungen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen beispielsweise zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind im Plangebiet unzulässig. Aufschüttungen sind unzulässig.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLCHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten

<u>Pflanzgebot 1 (PFG 1) in Hausgärten:</u>	
kleinere Bäume:	Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill')
	Kornelkirsche (Cornus mas)
	Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus syn. Malus trilobata)
	Manna - Esche (Fraxinus ornus „Mecsek")
	Amberbaum (Liquidambar styraciflua „Paarl")
	Wollapfel (Malus tschonoskii)
<u>Pflanzgebot 2 (PFG 2) in Hausgärten, im Innenhof und bei Carports:</u>	
größere Bäume:	Blumenesche (Fraxinus ornus „Rotterdam")
	Rotesche (Fraxinus pennsylvanica „Summit")
	Baummagnolie (Magnolia kobus)
	Traubenkirsche (Prunus padus „Schloss Tiefurt")
	Stadtlinde (Tilia cordata „Roelvo")
<u>Pflanzgebot 3 (PFG 3) bei Stellplätzen:</u>	
Bäume:	Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk")
	Erle, Purpurerle (Alnus x spaethii)
	Südlicher Zürgelbaum (Celtis australis)
	Gleditschie (Gleditsia thriacanthos „Skyline")
	Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
	Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata „Greenspire")
<u>heimische Gehölze für die Randeingrünung:</u>	
klein- bis mittelkronige Bäume:	Feld-Ahorn (Acer campestre)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Wild-Apfel (Malus sylvestris)
	Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
	Elsbeere (Sorbus torminalis)
Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana)
	Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
	Gewöhnl. Pfaffenhütchen (Euoniymus europaeus)
	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Diese Auflistung ist eine Auswahl geeigneter Arten, es können weitere gebietsheimischen Arten verwendet werden.

2. Artenschutz

Artenschutz als Teil des Schutzes der biologischen Vielfalt spielt auch im Siedlungsraum eine wichtige Rolle. Verschiedene Maßnahmen am Haus und im Garten können einen wertvollen Beitrag leisten und sollen berücksichtigt werden. Umfangreiche Informationen können über die Internetseite http://www.artenschutz-am-haus.de/ bezogen werden.

<u>Insektenfreundliche Beleuchtung:</u>

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik insektenfreundlich 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. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen):

<u>Bauzeitbeschränkung:</u>
Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

<u>CEF - Maßnahme Feldlerche:</u>
Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche erfolgt eine Habitatverbesserung durch Reduzierung von Sichtkulissen und Entwicklung von Blühstreifen im Bereich der offenen Ackerflächen zwischen Weilheim und Kilchberg.
Das Offenland wird dort durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, sehr hochgewachsenen Hecke (Flurstücke7403 und 7411) geteilt. Durch Zurücknahme dieser Hecke und einer dauerhaften Pflege als Niederhecke (maximale Höhe 2 m) erhöht sich durch die Reduzierung der Ku-lissenwirkung in diesem Bereich die Habitateignung für die Feldlerche. Ergänzt wird diese Maßnahme durch die Entwicklung von zwei Blühstreifen im weiteren Umfeld.

4. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen / Bestimmungen zu Regelbaumquartieren

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 12 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 1989 zu beachten.

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

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

5. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Wassers erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeführt und in eine Versickerungsmulde auf Flurstück 2900 eingeleitet.

6. 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 (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. Nicht vor Ort einbaubares Bodenmaterial ist nach Möglichkeit in Form von Oberbodenauftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen vorrangig in der Umgebung zu verwenden.

7. Geotechnik

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt („Ingenieurgeologisches Gutachten", Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 11.10.2018).

Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von fünf Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Der natürliche Untergrund wird unter einem schwach humosen Oberboden bereichsweise von bindigem, quartärem Auelehm und Neckarkiesen aufgebaut, unter denen die Schichten des Gipskeupers (km1) folgen.

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

8. Denkmalschutz

Das Gebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung", außerdem in der Nähe von den Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld" sowie „Siedlungsreste der Jungsteinzeit". Aus diesem Grund wurden Prospektionsuntersuchungen („Prospektionsbericht 2018-0003 Tübingen-Bühl „Oberer Kreuzäcker", Ref. 84.2, v.25.09.2018) durchgeführt. Zur Sicherstellung der vermuteten Befunde wurden umfangreiche Rettungsgrabungen durchgeführt. Nach Sicherung der Funde wurde das Gebiet für eine Bebauung freigegeben.

Sollten dennoch 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).

9. 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.

10. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 40 realisiert werden.

11. Kampfmittelbelastung/ Kampfmittelfreigabe

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gibt es keine verdächtigen Anhaltspunkte auf eine Kampfmittelbelastung. Deshalb muss derzeit von keinen weiteren Untersuchungen ausgegangen werden.

12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Bei einer Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Hiermit wird auf § 213 BauGB hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNG
Wesentliche Ziele der Planung sind die Schaffung von neuen Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand vom Tübinger Ortsteil Bühl. Der Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker " in Tübingen-Bühl wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt ohne die Durchführung einer Umweltprüfung.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 06.06.2018. Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurden in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 16.07.2018 zur Einsicht bereitgehalten. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.06.2018 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 16.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 19.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker " in Tübingen-Bühl mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 21.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2020/19.10.2020 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 15.10.2020 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 21.09.2020/19.10.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 22.10.2020 von 29.10.2020 bis einschließlich 30.11.2020 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENLTICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 29.10.2020 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist 30.11.2020 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 18.03.2021 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18.03.2021 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung in der Fassung vom 14.01.2021.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18.03.2021 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.01.2021 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 18.03.2021 — Bürgermeisteramt in Vertretung — Cord Soehlke, Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 25.06.2021 — Bürgermeisteramt in Vertretung — Cord Soehlke, Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 25.06.2021 — Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften — Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan
"Obere Kreuzäcker" Tübingen-Bühl

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Plan Nr.: 3022

Tübingen, 14.01.2021

Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
FB Planen Entwickeln Liegenschaften