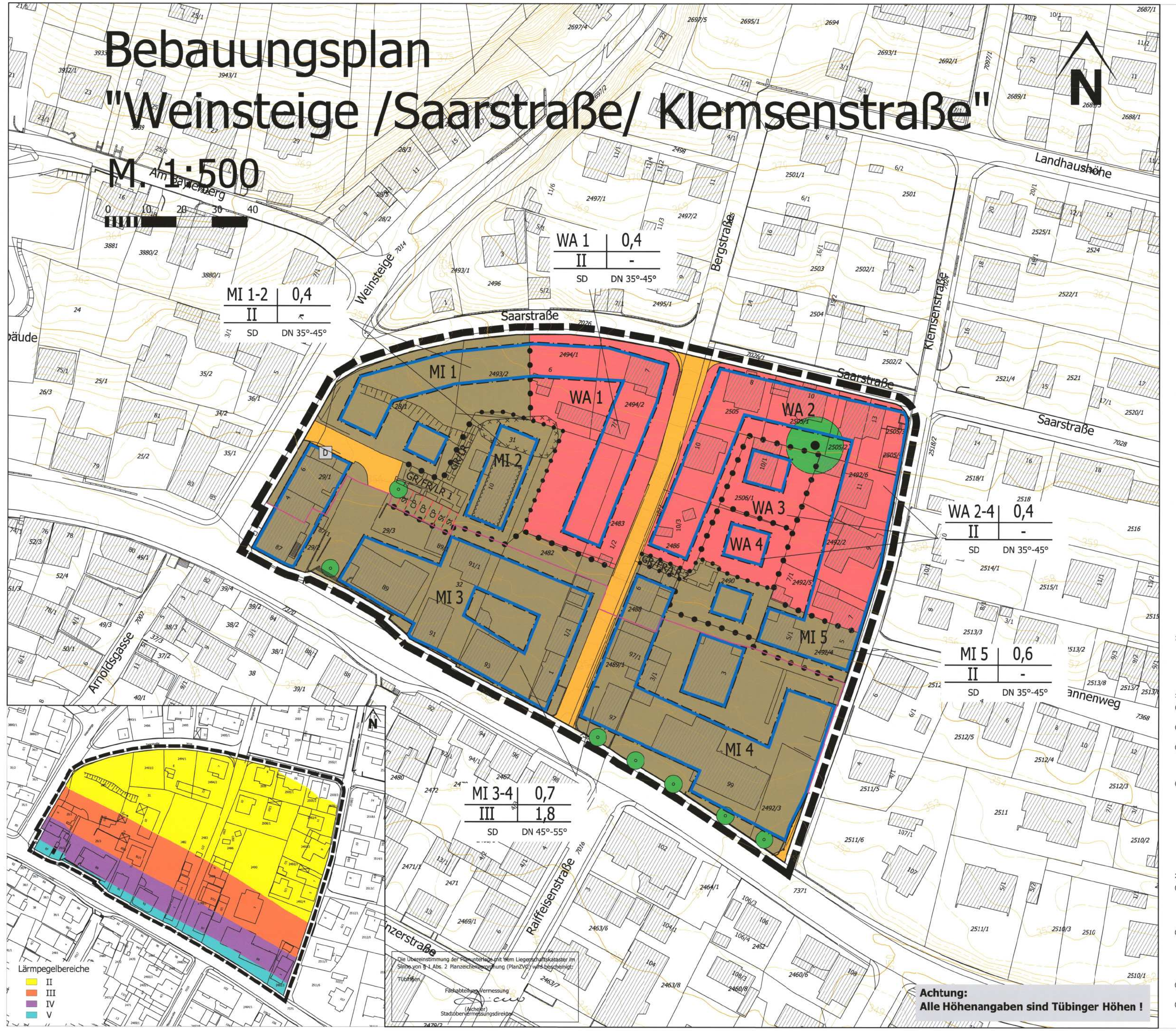

Zeichenerklärung

WA – Allgemeines Wohngebiet

MI – Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	max.Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	max.Geschossflächenzahl
Dachform	max.Dachneigung

SD – Satteldach
DN – Dachneigung
Baugrenze
GR/FR/LR 1 – Geh-,Fahr- Leitungsrecht 1 & 2; Geh-, Leitungsrecht
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
St/Cp – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
Öffentliche Verkehrsfläche
Anpflanzung von Bäumen
Pflanzerhaltung für Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereich (ca.16625 m², Stand 08.01.2015)

Hinweise:
D – Kulturdenkmal
bestands Bäume
Altlastenverdachtsfläche (räumlich nicht exakt abgegrenzt) - eine Aushubüberwachung ist erfoderlich
Fläche A: erweiterter Bestandschutz

Abgrenzung im Aufstellung befindenden örtlichen Bauvorschriften "Ortsdurchfahrt Unterjesingen"

Textliche Festsetzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße" wird der Bebauungsplan „Hölderle", rechtskräftig seit 16.01.1979 überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinsteige/Saarstraße/Klemserstraße" 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 am 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

(3) Im Mischgebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge), Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO), Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

(4) In Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO wird auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche A ein erweiterter Bestandsschutz für das genehmigte landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit zwei Garagen (für landwirtschaftliche Fahrzeuge), einem Lagerraum (für landwirtschaftliche Produkte) und einem Werkraum (für Reparaturen der eigenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte) festgesetzt.

Erneuerungen des genehmigten Gebäudes sind allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes sind zulässig, wenn diese nachweislich mit den benachbarten Nutzungen verträglich (z.B. Lärm, Gerüche) sind.

Bei Nutzungsänderungen und dauerhafter Aufgabe erlischt der erweiterte Bestandsschutz.

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. Grundflächenzahl (GRZ), die max. Zahl der Vollgeschosse, die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Im Norden (hangseitig) beträgt die max. Traufhöhe (TH) in den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten 1,2 und 5 max. 6,5m. In den Mischgebieten 3 und 4 beträgt die max. Traufhöhe (TH) im Süden (talseitig) 8,5 m.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet 1, 2 und 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und in den Mischgebieten 3, 4 und 5 bis 0,9 überschritten werden. Eine zusätzliche Überschreitung um eine Grundflächenzahl von 0,1 ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die entsprechend Punkt 7 Absatz 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen begrünt werden, zulässig.

(3) Oberster Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes.

(4) Der untere Bezugspunkt für die max. Traufhöhen (TH) entsprechend Punkt 2 (1) ist der sich in Verlängerung der maßgebenden Gebäudeflucht mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt. Für die allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 ist die Bergstraße, für das Mischgebiet 5 die Klemsenstraße und für das Mischgebiet 2 die Saarstraße die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche. Sofern ein Baugrundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in Verlängerung cer Gebäudeflucht ergebende höher gelegen Punkt maßgebend. Bei Gebäuden im Mischgebiet 1 und in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2, die direkt an die Saarstraße angrenzen, ist abweichend von Satz 1 der höchst gelegen Schnittpunkt des Grundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche untere Bezugspunkt für die max. Traufhöhe (TH).

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

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet 1,2 und 5 sind nur Gebäude (bauliche Hauptanlagen) in offener Bauweise mit einer Länge von bis zu 25 m zulässig. In den Mischgebieten 3 und 4 sind nur Gebäude (bauliche Hauptanlagen) mit einer Länge von bis zu 40 m zulässig.

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) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Saarstraße, Weinsteige, Bergstraße) und vorderer Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

(3) Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Bezüglich der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen etc.) ist Punkt 8 anzuwenden.

5. Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §23 Nr.5 BauNVO)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit ST bzw. CP gekennzeichneten Fläche ist nur die Errichtung von offenen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.

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

(1) Parkplätze, Wege und Pätze sind in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge oder Rasenpflaster herzustellen.

(2) Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 10 cm. Hiervon können Flächen für Dachterrassen oder betriebsbedingte Anlagen ausgenommen werden. Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung können Flächen für befestigte Wege, Plätze und betriebsbedingte Anlagen ausgenommen werden.

7. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht 1 zugunsten des MI 2 und das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht 2 zugunsten des WA4 festgesetzt.

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

Für Aufenthaltsräume sind in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich (maßgebend ist die DIN 4109) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle I aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle II zu erhöhen oder zu mindern. Für die dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen.

Tabelle I: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.[1]
erforderliches resultierendes Schalldämmaß R'w,res in dB	III	35	30
	IV	40	35
	V	45	40

Tabelle II: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 4 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$[2]	2.5	2	1.6	1.3	1	0.8	0.6	0.5	0.4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen etc.) sind im Lärmpegelbereich V unzulässig. Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche ausschließlich an den Seitenfronten sowie den straßenabgewandten Gebäudefronten zulässig. Ausnahmsweise können im Lärmpegelbereich IV Außenwohnbereiche auch im Süden der Gebäude zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen wie Einfriedungen oder Verglasungen ein Außenlärmpegel von max. 65 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

9. Pflanzerhaltung und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für den Ersatz gilt Absatz 2 entsprechend. Während der Bauphase ist der Baum gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen.

(2) An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische, klein- bzw. mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrünten oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m³ großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

(3) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder ein standortgerechter, heimischer, klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Baugrundstücken, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist mind. 1 nach Satz 1 erforderlicher Baum in unmittelbarem Übergang zur Straße zu pflanzen. Von Vorgaben entsprechende vorhandene oder nach Absatz 2 zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

(4) Je angefangene 5 oberirdische offene Stellplätze ist auf der Parkplatzfläche mind. ein heimischer, hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder ein standortgerechter, heimischer, klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrünten oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m³ großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen.

(5) Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist mit Ausnahme der Gemeinen Eibe (Taxus baccata) unzulässig

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] S(W+F) : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²;
SG : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten 1,2 und 5 Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad zulässig. In den Mischgebieten 3 und 4 werden nur Satteldächer mit einer Neigung von 45 bis 55 Grad zugelassen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports können alternativ mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern hergestellt werden.

(2) Für die Dacheindeckung sind grelle und glasierte Materialien unzulässig.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Dachgeschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge aufweisen. Dachaufbauten sollen vom Ortgang, First und von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten. Sie sind mindestens 0,5 m von der Hausfront zurückzusetzen.

3. Werbeanlagen und Automaten

(1) Am Gebäude und pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie ist auszuführen als

- aufgemalte Wandschrift bis zu einer Höhe von 0,50 m und einer Breite von 4,00 m oder
- aufgesetzte Wandschrift mit Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,50 m, einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe bis 0,10 m oder
- Flachwerbeanlagen parallel zur Fassade bis zu einer Gesamtgröße von maximal 2,00 m² und mit einer maximalen Tiefe von 0,10 m

Zusätzlich zu der in Satz 1 genannten Werbeanlage ist pro Gebäude ein Ausiegerschild mit einer Fläche von bis 0,80 m² und einer Stärke bis 10 cm zulässig. Die Beleuchtung darf nur als Schattenschrift mit überwiegend weiß beleuchteten Einzelbuchstaben und Zeichen bei unbeleuchtetem Hintergrund oder mit höchstens 2 Strahlern mit Blendschutz ausgeführt werden.

(2) Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen, die die Traufe überragen, sind ausgeschlossen.

(3) Freistehende Automaten, Fesselballone und ähnliches, Fahnenwerbung, freistehende Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.

(4) Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Laserwerbung sind ausgeschlossen.

4. Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach und dort nur unterhalb der Firstlinie und/oder oberhalb der Dachtraufe zulässig.

(2) Ausnahmsweise können Solaranlagen an der Fassade zugelassen werden, wenn das historisch geprägte Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben, Natursteinmauern, verputzte Mauern, bepflanzte Maschendrahtzäune oder natürliche, standortgerechte Hecken zulässig. Als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind im Plangebiet nur Sockelmauern bis 0,3 m, Holzzäune bis 0,8 m, mit Büschen hinterpflanzte Drahtzäune oder Hecken zulässig. Für Heckenpflanzungen ist als Nadelgehölz nur die heimische gemeine Eibe (Taxus baccata) zulässig.

7. Abgrabungen

Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind bis max. 50 cm zulässig. Weitergehende Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

III. HINWEISE, NACHRICHTLCHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Denkmalschutz und Archäologie

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 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

"Das Planungsgebiet liegt teilweise noch im historischen Ortskern. Entlang der Jesinger Hauptstraße und der Weinsteige ist in unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen damit zu rechnen, dass sich Siedlungsstrukturen erhalten haben (z.B. Gebäudefundamente, Brunnen und andere Relikte der Infrastruktur, z.B. von der 1965 abgebrochenen Blaubeurer Kelter), die bis in das Mittelalter zurückreichen können. Hier ist eine frühzeitige Mitteilung von Erdbauarbeiten erforderlich, mindestens 3 Wochen vor Baubeginn, um eine archäologische Begleitung zu ermöglichen. Ggf. ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und/oder Fundbergung einzuräumen."

Beim Gebäude Weinsteige 6 handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG (Zehnthäusle von der 1965 abgebrochenen Blaubeurer Kelter, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, im Türsturz bezeichnet 1747, anstelle eines Vorgängerbaus, von Zimmermeister Zacharias Beck)

1.1 Am Rande betroffene Archäologische Denkmale

Durch den Bebauungsplan werden folgende archäologischen Areale punktuell angeschnitten, ihre Ausdehnung ist nicht genauer zu bestimmen. Es ist zu vermuten, dass sie auf das Planungsgebiet ausgreifen:

- „Bei den Linden" Bereich Ammertalbahnstraße/Jesinger Hauptstraße – Siedlungsreste spätkeltischer und römischer Zeit
- Unterjesingen, Bereich Jesinger Hauptstaße – römische Straße. Der genaue Trassenverlauf der römischen Straße ist unbekannt; anzunehmen ist eine Lokalisierung im Bereich des Hanffußes.
- Unterjesingen, zwischen Ammertalbahn und Jesinger Hauptstraße – Siedlung der Merowingerzeit sowie des frühen und Hochmittelalters
- Unterjesingen „Hölderle", Bereich Wilhelm-Mönch-Straße/Alemannenweg/Im Hölderle/Landhaushöhe - Bestattungsplatz der Merowingerzeit.

1.2 Erhalt von Kulturdenkmalen

- An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung von Erdbaumaßnahmen erforderlich. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass Rettungsgrabungen notwendig werden, um archäologische Kulturdenkmale zu sichern, zu dokumentieren und zu bergen, um sie wenigstens auf diese Weise künftigen Generationen als Geschichtsquelle zu überliefern.
- Das Landesamt für Denkmalpflege sollte in die weiteren Planungen und Genehmigungsverfahren einbezogen werden.

1.3 Festzuhalten ist:

- Bodeneingriffe und Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege
- 2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisation mindestens 3 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
- 3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es zu kurzfristigen Unterbrechungen des geplanten Bauablaufs kommen kann und eventuelle Rettungsgrabungen mehrere Tage bis Wochen in Anspruch nehmen können. Auch wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen sein wird, ob gegebenenfalls notwendig werdende Rettungsgrabungen durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind.

2. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm.

3. Geotechnik

Nach geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkasteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers. In der Nachbarschaft des Plangebietes sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet. Möglicherweise kommen auch im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähige Gipslagen vor.

Wegen des Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslage solle auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die ton-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar, neigen zu saisonalen Volumenänderungen und können Ein. Bzw. Anschnitten rutschanfällig sein. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen ist zu achten. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Lockergesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen u.U. nicht erkennbar. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Baumpflanzungen an Straßen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Artenschutz

(1) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar zulässig. Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden ist eine Begehung (inkl. eventuell vorhandener Keller) zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. 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.

(2) Bei einem Verlust von Baumhöhlen (insbesondere beim Entfall der Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2490 sowie der alten Holunderbüsche Nr. 5, 6 und 17 der Baumkartierung[3]) sind als Sofortmaßnahme künstliche Quartiere am umgebenden Baum- oder Gebäudebestand anzubringen.

6. Altlasten

Im Zuge der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Tübingen" wurde der "Lagerplatz an der Saarstraße" (Objekt-Nr. 00968) erhoben. Das Areal umfasst das Flurstück 2493/2 sowie Teil der Flurstücke 31 und 28/1 und liegt südlich der „Saarstraße" am Abzweig von der „Weinsteige. Auf dem Flurstück 31 befindet sich in einer Auffangwanne ein Überflurtank mit Zapfanlage, in dem früher Diesel gelagert wurde. Zum Zeitpunkt der Untergrunduntersuchungen war er mit Rapsöl befüllt. Die Betankungsfläche westlich des Tankes ist betoniert. Auf der Betonfläche befindet sich eine „Birko-Rinne", deren Ablauf über eine Ölabscheideranlage in die örtliche Kanalisation gelangt. Wenige Meter südlich des Tankes befindet sich eine Montagegrube. In der Nordostecke des Flurstückes 2493/2 lagert ein weiterer Tank. Inwieweit dieser früher genutzt wurde, ist nicht bekannt.

Die in den Schürfgruben angetroffenen, künstlichen Auffüllungen waren organoleptisch ohne Befund. Auch analytisch waren in der untersuchten Mischprobe keine Überschreitungen der entsprechenden LAGA-Z-0-Orientierungswerte zu verzeichnen. Der Bauschuttanteil (Ziegel-, kleinere Betonstücke) ist vernachlässigbar gering, so dass im Zuge einer möglichen Bebauung anfallender Aushub – mit Ausnahme der verunreinigten Bereiche (Überflurtank, Montagegrube) – auf eine Erddeponie gebracht werden kann.

Südlich des Überflurtankes und in geringerem Umfang unter der Montagegrube wurden Verunreinigungen angetroffen. In beiden Fällen sind die verunreinigten Bereiche von dichten Keupertonen unterlagert, die eine Verlagerung von MKW in den tieferen Untergrund verhindern. Die Verunreinigung im Bereich des Überflurtankes sollte durch einige weitere Sondierungen eingegrenzt werden.[4] Diese Untersuchung wurde im November 2014 durchgeführt. Abgesehen von dem am Untersuchungspunkt RKS-5 festgestellte Dieselgerüche waren alle Bohrkerne organoleptische ohne Befund. In den Bohrlöchern konnten keine Schicht- und Grundwasserzutritte festgestellt werden. Bei denen in einem eng begrenzten Bereich um die RKS-5 nachgewiesenen Untergrundverunreinigungen handelt es sich um Kohlenwasserstoffe. Es ist davon auszugehen, dass der Aushub gemäß der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" nicht wiederverwendet werden kann, sondern auf einer DK I- oder DK II-Deponie entsorgt werden muss. Der kontaminierte Aushub muss in jedem Falle auf ein Haufwerk zwischengelagert, nach LAGA PN 98 beprobt und entsprechend den Ergebnissen einer Deklarationsanalyse entsorgt werden. Kleinbohrungen in der Auffangwanne des Dieseltanks waren aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Es ist zu vermuten, dass direkt unter der Auffangwanne im Boden noch höhere Kohlenwasserstoff-Konzentrationen vorhanden sind.[5]

7. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise (November 1989, Berichtigung August 1992). Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

[3] Vgl. HPC, Fachbeitrag zu den Umweltbelangen, Projekt Nr. 2123587, Rottenburg, 13.05.2013
[4] Vgl. Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Untergrunduntersuchungen auf dem „Lagerplatz an der Saarstraße" in Tübingen-Unterjesingen, Tübingen, Juni 2004
[5] Vgl. Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Untergrunduntersuchungen auf den Flurstücken 31 und 2494/1 in der „Saarstraße" in Tübingen- Unterjesingen, Tübingen, November 2014

8. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1
Auswahl: gebietsheimische[1] klein- bis mittelgroße **Laubbäume**

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke *	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus communis
Trauben-Eiche *	Quercus petraea
Stiel-Eiche *	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche / Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde *	Tilia cordata
Sommer-Linde *	Tilia platyphyllos
Obstbäume in regionalen Sorten	

[1] in der Region um Tübingen heimische Arten
* Art naturgemäß eher großwüchsig, klein- oder mittelgroß wachsende bzw. für den Siedlungsbereich geeignete Sorten sind erhältlich

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 06.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauflage in der Zeit vom 08.10.2012 bis einschließlich 26.10.2012. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 02.10.2012 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 02.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2015 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 14.12.2015 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 20.10.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2015 von 28.12.2015 bis einschließlich 05.02.2016 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 15.12.2015 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 05.02.2016 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 09.05.2016 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 09.05.2016 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 20.10.2015 /11.03.2016
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 09.05.2016 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2015/ 11.03.2016 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO
als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 09.05.2016

Bürgermeisteramt
in Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 09.05.2016

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 14.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 16.05.2016

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften
Barbara Neumann-Landwehr

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan

"Weinsteige/Saarstraße/
Klemsenstraße"

Plan Nr. : 4024

Tübingen, 20.10.2015/ 11.03.2016

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften