



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan mit örtliche Bauvorschriften
und Erhaltungssatzung

Stadtplanungsamt

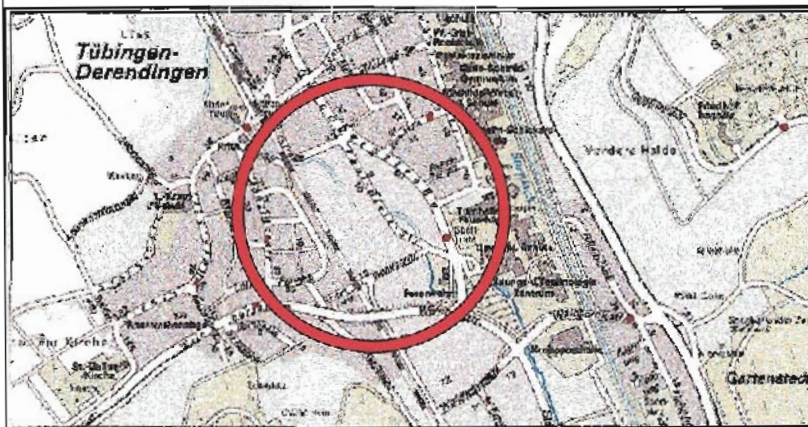
"Mühlenviertel"

Tübingen / Derendingen

Plan Nr. : 460

Maßstab 1:500

Tübingen, 01.12.2006




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


Angela Weiskopf
Stadtplanungsamt

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Der für den Planbereich existierende Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ wird durch den Bebauungsplan „Mühlenviertel“ teilweise überlagert und für dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) Vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Begründung
(inkl. Umweltbericht mit energetischer Bewertung).

Grünordnungsplan

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

A1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

A1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

A1.3 GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe.

In Anwendung von § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG) sind nicht zulässig.

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Betriebsbezogene Wohnungen.

Die Wohnungsanzahl ist auf eine Wohneinheit pro Gewerbeparzelle begrenzt.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Tankstellen, davon ausgenommen sind Solartankstellen.
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Höchstwerte.

- GRZ (Grundflächenzahl)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA und mind. HbA.

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile um über 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, wenn die unterirdischen Bauteile mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

A2.2 Für eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) an den

Eckgrundstücken der Wohnhöfe 1-3 kann eine Ausnahme zugelassen werden.

A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- Das Mindestmaß der Gebäudehöhe (mind. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Für die Dachformen A und B unter 10° Dachneigung (siehe Teil B Pkt. 1.1) gilt:
Das Geschoss, dessen oberstes Bauteil ohne betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen zwischen der mind. HbA und der max. HbA liegt, darf max. eine Geschossfläche von 75 % der zulässigen Grundfläche (Bauflächen) haben.
- Für die Dachformen B mit einer Dachneigung von 10° - 25° und Tonnendächern (siehe Teil C Pkt. 1.1) gilt:
Das Geschoss, dessen oberstes Bauteil ohne betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen zwischen der mind. HbA und der max. HbA liegt, darf kein Vollgeschoss sein.
- Die zulässigen max. bzw. mind. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der genaue, die Parzelle betreffende Bezugspunkt wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - um 1,20 m überschritten werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,20 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und Nutzungsschablone.

- o** : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- g** : geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO).
- a1**: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO),
im Sinne einer geschlossenen Bauweise. Zulässig sind Gebäudelängen bis 70 m.
An die angrenzenden Grundstücke darf bis auf die nachbarschützenden Abstandsflächen herangebaut werden.
- a2**: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO),
im Sinne einer geschlossenen Bauweise. An die nördliche Grundstücksgrenze darf bis auf die nachbarschützenden Abstandsflächen herangebaut werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann jeweils eine Nebenanlage mit einer Größe von max. 75 m³ für die Wohnhöfe 1, 2 und 3 und die Mühlbachhäuser 1 und 2 zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Die Lage der Gemeinschaftsanlagen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.

A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen maßgebend.

A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die Angabe der max. und mind. Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe der zugehörigen Verkehrsfläche.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um höchstens 0,75 m über und höchstens 0,25 m unter der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke muss nach der Bebauung auf dem Geländeniveau, Höhe über N.N. entsprechend der festgelegten zulässigen Höhentoleranzen der EFH liegen.

A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- Offene Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur in den jeweils hierfür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Carports und Garagen sind nicht zulässig.
- Für die Tiefgaragen notwendige Einfahrtsbauwerke sind zulässig.
- Auf den sonstigen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen nicht zulässig.

A8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- gr1 Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 2“ und der Versorgungsträger.
- gr2 Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 3“ und der Versorgungsträger.
- gr, f3 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste.
- gr, fr, lr4 Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen MI „Gartenhofhäuser 2“ und der Versorgungsträger. Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste.
- gr, lr5 Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen MI „Gartenhofhäuser 1“ und der Versorgungsträger.
- lr6 Leitungsrecht Dachflächenentwässerung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 2“.
- lr7 Leitungsrecht Dachflächenentwässerung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 3“.
- lr8 Leitungsrecht Ver- und Entsorgung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 2“ und der Versorgungsträger.
- lr9 Leitungsrecht Ver- und Entsorgung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 3“ und der Versorgungsträger.

A10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 12 und 14 BauGB)

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung von Versorgungsanlagen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.
Regenüberlaufbecken (Rüb) und Trafostation entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

A11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III (LPB III), Mühlbachhäuser 1 Ost- und Nordfassade sind neue Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn die entsprechenden Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III (LPB III), an der Nordfassade der Mühlbachhäuser 1 sind zusätzlich für Schlafräume, deren Fenster sich ausschließlich nach Norden orientieren, mechanisch betriebene und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, so dass eine Lüftung über die Außenfenster (Nord) nicht erforderlich ist.

A12 Nutzung erneuerbarer Energien und Regelung der Verbrennungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

Zur Verbesserung der Luftqualität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ist nur die Verwendung von Gas in Verbrennungsanlagen zulässig. Alternativ sind bei der Errichtung von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Heizungsanlagen mit Geothermie einzubauen.

In Verbrennungsanlagen dürfen ausnahmsweise Heizöl (EL), Rapsöl sowie Holzpellets, unter folgenden Voraussetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eingesetzt werden:

- Die Austrittshöhe der Schornsteine muss mindestens 16m, bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche, liegen. Dabei darf die zulässige HBA (siehe Pkt. A 2.3) um nicht mehr als 1,20m überschritten werden.
- Ausnahmsweise kann eine Schornsteinhöhe von 3,50m über der zulässigen HBA je Wohnhof zugelassen werden, wenn der Schornstein einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage dient. Als Wohnhöfe in diesem Sinne gelten alle Bereiche, die im zeichnerischen Teil mit einer separaten Nutzungsschablone gekennzeichnet sind.

Im übrigen dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl, Holz, Biomasse oder sonstige Abfälle aller Art weder zu Heizungs- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

A13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A13.1 Grünzug Mühlbach

Die Flächen beidseits des Mühlbaches sind als öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 1** und **PFG 4** zu beachten.

A13.2 Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gemäß Pflanzgebot **PFG 2** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A13.3 Spielplatz

Die, mit der Zweckbestimmung Spielplatz definierte Fläche im Bereich des zentralen Platzes ist entsprechend zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 11** zu beachten.

A14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

A14.1 Mühlbach

Die Uferbereiche des Mühlbaches sind zu begrünen. Hochstaudenfluren sind anzulegen und der Aufwuchs von Gehölzen ist zu entwickeln und zu pflegen, so dass ein bachbegleitender Gehölzsaum entsteht.

Die Festsetzungen des Pflanzgebotes **PFG 1** sind zu beachten.

A15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

A15.1 Pflanzgebote

PFG 1 Uferbegrünung Mühlbach

Die Uferbereiche des Mühlbaches sind im gesamten Planbereich mit einzelnen Gruppen aus standortgerechten Gehölzen sowie mit Pflanzen der Hochstaudenflur zu bepflanzen. Ansonsten hat die Begrünung durch Rasenansaat zu erfolgen. Die Flächen auf den Böschungen sind extensiv zu pflegen (max. 2malige Mahd pro Jahr). Es ist für einen dauerhaften Erhalt der gesamten Anpflanzungen zu sorgen.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Gehölze:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix spec.</i>	- Weiden-Arten
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn

<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Stauden:

<i>Acorus calamus</i>	- Kalmus
<i>Alisma plantago-aquatica</i>	- Gewöhnlicher Froschlöffel
<i>Caltha palustris</i>	- Sumpfdotterblume
<i>Eupatorium cannabinum</i>	- Wasserdost
<i>Filipendula ulmaria</i>	- Mädesüß
<i>Iris pseudacorus</i>	- Sumpfschwertlilie
<i>Juncus effusus</i>	- Flatter-Binse
<i>Juncus inflexus</i>	- Blaugrüne Binse
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	- Kuckucks-Lichtnelke
<i>Lysimachia vulgaris</i>	- Gemeiner Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	- Blut-Weiderich
<i>Mentha aquatica</i>	- Wasser-Minze
<i>Myosotis palustris</i>	- Sumpf-Vergissmeinnicht
<i>Phalaris arundinacea</i>	- Rohrglanzgras
<i>Saponaria officinalis</i>	- Echtes Seifenkraut
<i>Silene dioica</i>	- Rote Nachtkelke
<i>Stachys palustris</i>	- Sumpf-Ziest
<i>Symphytum officinale</i>	- Gemeiner Beinwell

Der geplante Pflegeweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist als Schotterrasen auszuführen.

PFG 2 Lockere Baum-/Strauchgruppen

Die Flächen mit Pflanzgebot im Südosten des Planungsgebietes sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit lockeren Baum- oder freiwachsenden Gehölzgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Zwischennutzung der Fläche (bis zur Anlage des Geh-/ Radweges) ist gestattet.

Dabei sind folgende Arten wahlweise zu verwenden:

Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Ross-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	- Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartleigel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Sambuca nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	- Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

PFG 3 Anpflanzungen entlang des Fußweges im Nordosten

Die Flächen beidseits des Fußweges im Nordosten sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder mit (bodendeckenden) Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

<i>Chaenomeles x superba</i>	- Zierquitte
<i>Ilex crenata</i>	- Japanische Hülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera nitida</i> 'Elegant'	- Immergrüne Heckenkirsche
<i>Lonicera pileata</i>	- Immergrüne Heckenkirsche
<i>Potentilla fruticosa</i>	- Fingerstrauch
<i>Rosa</i>	- Bodendecker-Rosen
<i>Ribes spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Salix purpurea</i> 'Nana'	- Zwerg-Purpur-Weide
<i>Stephanandra incisa</i> 'Crispa'	- Zwerg-Kranzspiere
<i>Spiraea spec.</i>	- Spierstrauch

PFG 4 Baumreihe entlang Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.1) Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Reihe eine Art anzupflanzen:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche

PFG 5 Baumreihe entlang Paul-Dietz-Straße

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten entlang der Paul-Dietz-Straße sind auf den öffentlichen Flächen ein für den Straßenraum geeigneter, mittel- bis großkroniger Hochstamm (StU 18/20; 3xv.1) in offenen Pflanzflächen, von mind. 5 m², zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zufahrten zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Reihe eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Platanus x acerifolia	- Platane
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Tilia cordata 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde

Die offenen Pflanzflächen sind mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Liguster
Lonicera nitida 'Elegant'	- Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera pileata	- Wintergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Bodendecker-Rosen
Salix purpurea 'Nana'	- Zwerg-Purpur-Weide
Stephanandra Incisa 'Crispa'	- Zwerg-Kranzspiere
Spiraea spec.	- Spierstrauch

PFG 6 Baumreihen entlang Planstraße B und C

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten entlang der Planstraße B und C (Teilabschnitt in Verlängerung der Planstraße B) sind auf den öffentlichen Flächen ein für den Straßenraum geeigneter, klein- bis mittelkroniger Hochstamm (StU 16/18; 3xv.1) in offenen Pflanzflächen, von mind. 5 m², zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zufahrten zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzuges eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides (In Sorten)	- Spitz-Ahorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Zierbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde

Die offenen Pflanzflächen sind mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Liguster
Lonicera nitida 'Elegant'	- Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera pileata	- Wintergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Bodendecker-Rosen
Salix purpurea 'Nana'	- Zwerg-Purpur-Weide
Stephanandra Incisa 'Crispa'	- Zwerg-Kranzspiere
Spiraea spec.	- Spierstrauch

PFG 7 Baumreihe in Planstraße D

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten in der Planstraße D sind auf den privaten Flächen Hochstämme (StU 16/18; 3xv.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zugänge zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzuges eine Art anzupflanzen:

Acer platanoides „Columnare“	- Spitzahorn
Malus „Evereste“	- weißblühender Zierapfel
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Pyrus communis „Beech Hill“	- Zierbirne

PFG 8 Baumreihe in Planstraße E

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten in der Planstraße E sind auf den privaten Flächen Hochstämme (StU 16/18; 3xv.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zugänge zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzuges eine Art anzupflanzen:

Acer platanoides „Columnare“	- Spitzahorn
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Pyrus communis „Beech Hill“	- Zierbirne

PFG 9 Baumreihen südlich der Gartenhofhäuser 1 und 2

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten südlich der Gartenhofhäuser 1 und 2 sind auf den privaten Flächen Hochstämme (StU 16/18; 3xv.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Baugrenze, sind für Zugänge zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzugs eine Art anzupflanzen:

Acer platanoides „Columnare“	- Spitzahorn
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Pyrus communis „Beech Hill“	- Zierbirne

PFG 10 Baumpflanzungen im Bereich ehem. Maschinenhalle

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im Bereich der ehemaligen Maschinenhalle sind Einzelbäume und lockere Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (StU 18/20; 3xv.1). Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Ross-Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	- Stadt-Linde
<i>Tilia europaea</i>	- Holländische Linde
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche

PFG 11 Baumraster auf dem Quartiersplatz

Auf dem Quartiersplatz ist gemäß der Planzeichnung ein Baumraster aus Hochstämmen (StU 20/25; 4xv.1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist eine Baumart anzupflanzen:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche

PFG 12 Baumpflanzungen in den Wohnhöfen 2 und 3

Im Bereich der gemeinsamen Hofflächen (nordwestliches Mischgebiet - MI) sind auf den privaten Flächen entweder

- ein großkroniger Baum oder
 - 2 mittelkronige Bäume (eine Art) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Es sind Hochstämmen (StU 16/18; 3xv.1) anzupflanzen.

Als großkronige Bäume (10 bis 15/20 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Ross-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Altena'	- Gemeine Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	- Gleditschle
<i>Liriodendron tulipifera</i>	- Tulpenbaum
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide

Als mittelkronige Bäume (10 bis 15 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Asplenifolia'	- Feder-Buche

<i>Robinia pseudoacacia</i>	- Robinie
-----------------------------	-----------

Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Oxelbeere
Obst-Hochstämme in Sorten	

PFG 13 Markante Einzelbäume

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im nordwestlichen Mischgebiet (MI) sind markante Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Hochstämme (StU 16/18; 3xv.1) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zur optimalen Anordnung der geplanten Stelleplätze sowie der Feuerwehrezufahrt möglich.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (in Sorten)	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum (in Sorten)	- Ross-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Tilia cordata 'Greenspire'	- Stadt-Linde
Tilia europaea	- Holländische Linde

PFG 14 Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken

Im Bereich des Gewerbegebietes (GEe) ist pro Gewerbegrundstück auf den privaten Flächen entweder

- ein großkroniger Baum oder
- 2 mittelkronige Bäume (eine Art) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Hochstämme (StU 16/18; 3xv.1) anzupflanzen.

Als großkronige Bäume (10 bis 15/20 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Ross-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior 'Altena'	- Gemeine Esche
Gleditsia triacanthos	- Gleditschie
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Salix alba	- Silber-Weide

Als mittelkronige Bäume (10 bis 15 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fagus sylvatica 'Asplenifolia'	- Feder-Buche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Oxelbeere

A15.2 Dachbegrünung

Im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 10°) von Gebäuden zu begrünen.

Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie die Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Im Gewerbegebiet (GEe) sind mindestens 50% der Flachdächer zu begrünen.

Ausgenommen sind Glasdächer sowie Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Für Extensive Dachbegrünung empfohlene Arten:

Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmiehe-Arten

Poa-Arten	- Rispen-Arten
<u>Kräuter:</u>	
Achillea millefolium	- Schafgarbe
Antennaria dioica	- Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	- Färberkamille
Avena sempervirens	- Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	- Reitgras
Carex montana	- Bergsegge
Centaurea scabiosa	- Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	- Wiesen-Margherite
Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	- Fetthenne
Sempervivum-Arten	- Dachwurz
Thymus-Arten	- Thymian

Für Intensive Dachbegrünung empfohlene Arten:

Gehölze

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Amelanchier spec.	- Felsenbirne
Buddleja spec.	- Sommerflieder
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselstrauch
Deutzia spec.	- Deutzie
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Philadelphus Hybriden	- Philadelphus
Potentilla spec.	- Fingerstrauch
Prunus mahaleb	- Felsen-Kirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa	- Rosen
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Sorbus spec.	- Vogelbeere
Spiraea spec.	- Spiere
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

In Ergänzung mit Gräsern und Stauden

A15.3 Traufstreifen

Die im Plan gekennzeichneten Traufstreifen entlang von Gebäuden und Mauern, sollen gemäß den Regelschnitten auf dem Grünordnungsplan gestaltet werden.

Für die geschnittene Hecke werden folgende Arten empfohlen. Pro Häuserblock ist eine Art wahlweise zu verwenden:

Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch
Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Liguster
Spiraea thunbergii	- Frühlings-Spiere

A15.4 Pflanzbindung

PFB 1 Erhalt der vorhandene Esche

Die im Lageplan gekennzeichnete Esche südlich der Jurastraße ist dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz gegen mechanische Verletzungen ist der Baum bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Dieser soll den gesamten Wurzelbereich (d.h. Bodenfläche unter der Traufe zuzüglich 1,50 m) umschließen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter

Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Bei Abgang ist die Esche durch einen standortgerechten, gebietsheimischen Hochstamm (StU 20/25; 4xv.) zu ersetzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Der Stammumfang (StU) von Hochstämmen wird, gemäß den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB), in einem Meter Höhe gemessen. Die Angabe 3xv. gibt die Qualität der Baumschulware an, hier 3-mal verpflanzt.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 (1) LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- | | |
|---------------|---|
| - Dachform A: | max. HbA (siehe Planeintrag)
mind. HbA (siehe Planeintrag)
FD 0° - 3° DN |
| - Dachform B | max. HbA (siehe Planeintrag)
mind. HbA (siehe Planeintrag)
FD 0° - 3° DN
PD 3° - 10° DN
SD < 25° DN
Tonnendächer |
| - Dachform C | max. FH (siehe Planeintrag)
max. TH (siehe Planeintrag)
WD < 35 ° DN |
| - Dachform D | max. HbA (siehe Planeintrag)
FD 0° - 3° DN |
- Dachaufbauten und -einschnitte bei den Dachformen A und B sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten und -einschnitte bei den Dachformen A und B müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
 - Dachaufbauten und -einschnitte bei Dachform C (best. Maschinenmagazin) sind zusätzlich zu den bestehenden Schleppgauben nicht zulässig.
Ausnahmen können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

B1.2 Fassadengestaltung

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für Werbeanlagen in **MI**-Gebieten gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

Für Werbeanlagen in **GEE**-Gebieten gilt:

- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 5 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen gleicher Gesamtfläche (max. 5 m²) sind zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung).

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig soweit sie die unter Ziff. A6 festgesetzte EFH nicht über- bzw. unterschreiten.
- Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

B5 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich oberhalb der mind. HbA können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B6.1 Durchgrünung

Die nicht überbaubaren privaten Grundstückflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, wie Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen sowie Lagerflächen im Gewerbegebiet, gärtnerisch zu gestalten. Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubbäume, Gehölze und Stauden zu verwenden.

Der Ziergehölzanteil sollte insgesamt nicht mehr als 30% betragen, wobei Koniferen (Nadelgehölze) generell ausgeschlossen sind. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ebenso ist die Nutzung von Teilflächen als Gemüse-/Nutzgarten zulässig.

B6.2 Beläge

Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

- wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

B6.3 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken und zu begrünen. Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Diese Regelung gilt nicht bei Überdeckung mit Terrassen mit einer Tiefe bis max. 4m, gemessen ab dem jeweiligen Hausgrund.

B6.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- sowie deren Kombination untereinander.

Auf den an die Bahnlinie angrenzenden privaten Flächen ist auf der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie die Errichtung von Mauern bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Im Bereich der Gartenhofhäuser 1 und 2 ist auf den privaten Flächen die Errichtung von Mauern längs der Grundstücksgrenzen, bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Je Grundstück ist bei den geschnittenen Hecken eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornellkirsche
Crataegus spec.	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum spec.	- Liguster

Die folgenden Arten sowie vergleichbare Arten sind bei den freiwachsenden Hecken wahlweise zu verwenden:

Chaenomeles x superba	- Zierquittre
Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Loncera nitida 'Elegant'	- Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Salix purpurea 'Nana'	- Zwerg-Purpur-Weide

Spiraea spec.	- Spierstrauch
Stephanandra incisa „Crispa“	- Zwerg-Kranzspiere
Sambuca nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum spec.	- Schneeball

B6.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist, wo dies auf Grund der Höhenlage möglich ist, im Bereich der Wohnhöfe 1, 2 und 3, der Mühlbachhäuser 1 und 2 und der Gartenhofhäuser 1 in offenen oder geschlossenen Rinnen in den Vorfluter (Mühlbach) einzuleiten.

C Erhaltungsbereiche

C1 Erhaltungsbereiche (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Erhaltungsbereich bedürfen Änderungen, der Abbruch und Teilabbrüche baulicher Anlagen der Genehmigung.

D Hinweise und Empfehlungen

D1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzelgen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

D2 Bodenschutz/ Altlasten

- Auf der Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, Insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Auf der Grundlage des Gutachtens Hartwiger Projektsteuerung und Beratung für Immobilien und Umwelt GmbH erfolgte eine Sanierung. Die Auffüllungsbeseitigung, Sohlabnahme auf dem ehem. Wurster + Dietz-Gelände ist dokumentiert (Hartwiger 19.12.2005).
- Im Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens „X“ können im Grundwasserwechselbereich noch Bodenverunreinigungen auftreten. Bei Aushub bis in diese Tiefen ist aus Vorsorgegründen gutachterliche Aushubüberwachung notwendig (s. Sanierungs-dokumentation vom 19.12.2005).
- Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

D3 Grundwasserschutz

- Das Anlegen von Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser für den Schutz der Gebäude ist nicht gestattet.
- Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehenes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine Wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Im Bebauungsplangebiet ist mit starken Grundwasserschwankungen zu rechnen. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros ihb - Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH wird hingewiesen.

D4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen und Geothermleanlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D5 Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen

Auf das Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen ist zu achten.

D6 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) zu errichten (z.B. Zisternen).

D7 Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen im Mischgebiet (MI) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GEE) sollen geschlossene Fassaden von Gebäuden und Bauteilen ab einer Lauflänge von 5 m, ausgenommen Glasfassaden, an geeigneten Stellen mit einer Begrünung (mind. eine Kletterpflanze je 2,5 m Gebäudelänge) sowie den gegebenenfalls notwendigen Rankelementen versehen werden.

Als geeignete Rank- und Kletterpflanzen werden empfohlen:

Akebia quinata	- Klettergurke
Aristolochia macrophylla	- Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis spec.	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lonicera spec.	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Jungfernbräue
Rosa	- Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	- Blauregen

D8 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Für die Baugrundstücke soll mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, welcher zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft, mindestens jedoch die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweist:

- Lage der Grünflächen
- Art der Bepflanzung
- Lage und Art der Einfriedigungen
- Topographie/ Geländemodellierungen
- Überdeckung der unterirdischen Gebäudetelle

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan, örtliche Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.02.2006 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 06.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006. 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 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.01.2006 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung wurden am 24.07.2006 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 Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2006 in der Fassung vom 07.07.2006 von 07.08.2006 bis einschließlich 15.09.2006 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 25.07.2006 beteiligt.

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie in der Begründung wurden am 05.02.2007 gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a BauGB und § 3 Abs. 2 und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die Frist für das erneute Beteiligungsverfahren wurde auf 2 Wochen verkürzt.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte Bebauungsplan mit geänderten örtlichen Bauvorschriften und geänderter Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.02.2007 in der Fassung vom 01.12.2006 von 16.02.2007 bis einschließlich 02.03.2007 erneut öffentlich ausgelegt.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut am 06.02.2007 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und zur Erhaltungssatzung in der Fassung vom 07.07.2006 vorgebrachten Stellungnahmen wurden am 05.02.2007 im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen behandelt. Die zum geänderten Planentwurf in der Fassung vom 01.12.2006 eingegangenen Stellungnahmen wurden am 26.03.2007 im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.03.2007 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Bebauungsplan mit Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 01.12.2006 sowie der Umweltbericht mit Bilanz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.07.2006. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.03.2007 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.12.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.03.2007 die Erhaltungssatzung in der Fassung vom 01.12.2006 nach § 172 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 27.03.2007

Bürgermeisteramt,
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 21.09.2007

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 22.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung rechtsverbindlich.

Tübingen, 24.09.2007

Stadtplanungsamt

Weiskopf

Die örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

31

Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.