



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan

Weiherwasen

Plan Nr.: 506

Tübingen, 09.02.2017 / 08.08.2017

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften



Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen:

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

Hinweis:

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

1. Sondergebiet „Reitanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet „Reitanlage“ dient der Unterbringung einer Reithalle mit Einstellmöglichkeiten für Pferde.
- (2) Zulässig sind die Errichtung einer Reithalle mit Stallungen sowie sonstige bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die dem Betrieb der Reitanlage dienen.
Die Pensionspferdehaltung wird auf maximal 15 Boxen bzw. Paddocks mit je einem Pferd beschränkt.
- (3) Stellplätze sind im Sondergebiet „Reitanlage“ nur zulässig, soweit dies für die Bewirtschaftung der Reitanlage erforderlich ist (z.B. für Pferdeanhänger, landwirtschaftliche Maschinen).
Notwendige Stellplätze gem. Landesbauordnung (LBO) sind in den dafür vorgesehen Flächen innerhalb der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“ unterzubringen.
Hinweis: siehe I. Textliche Festsetzung Nr. 4 (7).

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

Für das Sondergebiet „Reitanlage“ gilt:

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und die maximal zulässige absolute Gebäudehöhe in m über NN (Tübinger Höhe) festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches.

3. Flächen für Versorgungsanlagen – Trinkwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- (1) Die Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Unterbringung von Anlagen für die Trinkwasserversorgung.

4. Private Grünfläche „Reit- und Hundesport“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete private Grünfläche dient dem Reit- und Hundesport.
- (2) Bauliche Anlagen und Nutzungen sind innerhalb der privaten Grünfläche nur zulässig, soweit sie unmittelbar der Zweckbestimmung „Reit- und Hundesport“ dienen. Dies sind insbesondere die Errichtung von zwei Reitplätzen, die Aufstellung von Geräten und Hindernissen als Spring- und Dressur-Parcour sowie die Herstellung von notwendigen Wegen und Zugängen.

- (3) Einfriedungen sind nur zulässig, soweit sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Reit- und Hundesportanlage erforderlich sind.
- (4) Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausgeschlossen.
- (5) Abweichend von Abs. 4 ist innerhalb der Teilfläche „B“ die Errichtung einer Gerätehütte zulässig. Auf eine örtliche Festlegung des überbaubaren Bereiches wird verzichtet. Auf die gekennzeichneten Leitungskorridore ist Rücksicht zu nehmen.
- (6) Die Gerätehütte gem. Abs. 5 ist bis höchstens 36 m³ umbauten Raum und einer maximalen Grundfläche bis 15 m² zulässig. Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen zu ermitteln. Bei der Berechnung sind der Dachraum und der Gebäudesockel voll anzurechnen. Die Höhe der Gerätehütte darf, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe, 3,00 m nicht übersteigen.
- (7) Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze, Stellplätze für Pferdeanhänger und landwirtschaftliche Maschinen. Stellplätze sind als offene, nicht überdachte Stellplätze auszuführen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Zufahrtsbereiche sind maßgeblich.

Hinweis: siehe auch I. Textliche Festsetzung Nr. 8 (1) zur Ausführung der Stellplätze.

- (8) Auf der privaten Grünfläche gelten Gebote für die Pflanzbindung.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet „Reitanlage“ werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

6. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet „Reitanlage“ gilt: Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den im zeichnerischen Teil hierfür mit „Na“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Fläche darf max. 3,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht übersteigen.

Hinweis: Zur Dach- und Fassadengestaltung siehe II. Örtliche Bauvorschriften Nr. 1 und Nr.2.

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

- (1) Für die Stellung der Hauptgebäude ist der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Firstrichtungspfeil maßgebend.

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

- (1) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke herzustellen.
- (2) Die Reitplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Sand-Textil-Gemisch auf durchlässigen Matten herzustellen.
- (3) Wege zur Reithalle sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke herzustellen.

- (4) Im Bereich der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“ sind die nicht von Gehölzen, Gebäuden oder Nebenanlagen eingenommenen Flächen innerhalb der Grünanlagen als Wirtschaftswiesen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Wasserstelle an der westlichen Gebietsgrenze ist zu erhalten.
- (5) Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass keine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung erfolgt. Es sind abgeschirmte (staubdichte) Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden.
- (6) Der Untergrund der Dunglege ist wasserundurchlässig auszuführen. Austretende Flüssigkeiten sind zu fassen und dem Abwasserkanal zuzuleiten.
- (7) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

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

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit LR gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung von Leitungen und Kanälen zu belasten.
- (2) Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind von Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.
- (3) Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen sind unzulässig:
 - die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz,
 - massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.),
 - die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen und sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern,
 - die Aufstellung von Lastkränen und
 - die Freilegung von Anlagen.Das Befahren der Schutzstreifen mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur mit Genehmigung des Leitungsträgers gestattet.
Zu den Leitungskorridoren siehe auch III. Hinweis Nr. 8.

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

- (1) PFG 1 - Obstbaumwiese
An der nördlichen Plangebietsgrenze, private Grünfläche, Teilfläche A sind an den mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Stellen sieben und in der Teilfläche B drei standortgerechte, heimische Obstbäume, (Hochstämme, siehe Pflanzliste 1) mit einem Kronenansatz > 180 cm mit starkwüchsigen Unterlagen zu pflanzen. In der Teilfläche B können die Standorte von den Kennzeichnungen abweichen, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensives Grünland herzustellen und fachgerecht zu pflegen.
- (2) PFG 2 – Pflanzung von Laubbäumen
Gemäß Pflanzgebot 2 sind an den gekennzeichneten Standorten im Bereich des Sondergebietes und der privaten Grünfläche 25 einheimische Laubbäume (Stammumfang mind. 18 - 20 cm, siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den gekennzeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn der Betriebsablauf der Reitanlage oder unterirdische Leitungen dies erfordern und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (3) PFG 3 – Hecken- und Strauchpflanzungen
Gemäß Pflanzgebot 3 ist in dem an der nordwestlichen Gebietsgrenze gekennzeichneten Bereich eine Hecke zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist als 3-reihige Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (Anteil der Bäume 5 %, siehe Pflanzliste 3). Zur Eingrünung des Trainingsgeländes sind vier Strauchgruppen (siehe Pflanzliste 3) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind in der Pflanzqualität Heister 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe zu verwenden, Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 - 120 cm Höhe.

Zur Pflege der Hecken- und Strauchpflanzungen siehe III. Hinweis Nr. 2.

- (4) Die in der privaten Grünfläche, Teilfläche B zulässige Gerätehütte ist – soweit ein Bewuchs am Standort nicht vorhanden ist – mit standortgerechten heimischen Pflanzen, wie z.B. Hainbuche, Efeu, Haselnuss, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, auch Wildem Wein oder hochstämmigen Obstbäumen einzugrünen.

11. Pflanzeerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen.
- (2) Nachpflanzungen sind artengleich oder gem. der Pflanzlisten 2 (einheimische Laubbäume) bzw. 3 (standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher für Heckenpflanzungen) vorzunehmen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

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

- (1) Zusätzlich zu den nach Textlicher Festsetzung Nr. 10 festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen (Pflanzgebote) im Baugebiet sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde gem. Wiederherstellungskostenprinzip ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 45.896,06 € brutto ermittelt (vgl. Umweltbericht). Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden festgesetzt:

Anlage und dauerhafte Sicherung von Streuobstwiesen im Umfeld des Plangebietes auf folgenden städtischen Flurstücken (vgl. Umweltbericht, Anlagen 3.3 + 4):

- Gemarkung Lustnau: Flurstücke Nr. 3061, Nr. 3068/1, 3068/2, 3070/2, 3071/2, ³⁰⁷⁹/₂
- Gemarkung Pfrondorf: Flurstück Nr. 1604

- (2) Die in Abs. 1 genannten externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung und weitere Flächenfestsetzungen nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

73 %: Sondergebiet SO „Reitanlage“

27 %: Private Grünfläche „Reit- und Hundesport“

- (3) Sofern einzelne Kompensationsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können, sind diese von der Stadt durch gleichartige und gleichwertige Maßnahmen zu ersetzen.

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 17.12.2015 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

Im Sondergebiet „Reitanlage“ und in der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“, Teilfläche B gilt:

- (1) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden.
- (2) Für die Dacheindeckungen sind rotbraune oder anthrazitfarbene gedeckte Töne zu wählen. Glasierte und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- (3) Im Sondergebiet „Reitanlage“ ist für Hauptgebäude die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Dachneigung maßgeblich. Für Nebenanlagen und die Gerätehütte innerhalb der privaten Grünfläche gelten keine Regelungen zur Dachneigung.
- (4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden zugelassen werden. Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Im Sondergebiet „Reitanlage“ und in der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“, Teilfläche B gilt:

- (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind in senkrechter, sägerauer Holzschalung, lasiert oder in Holzfarbton gestrichen, auszuführen. Im Sondergebiet „Reitanlage“ sind in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Stadtplanung im Bereich der Stallungen auch andere unauffällige Ausführungen (z.B. Mauerwerk) zulässig.

3. Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig.
- (2) Solaranlagen auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur zulässig, soweit sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Reit- und Hundesportanlage erforderlich sind. Sie sind als offene Zäune mit Holzpfeilen oder mit horizontalen Banden aus Holz (mit überwiegend offenem Anteil) auszuführen. Anstriche sind nur lasierend oder deckend in Holzfarbton zulässig.

5. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind im Plangebiet ausgeschlossen.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind Schilder bis zu einer Größe von max. 1,50 m² als Hinweis auf die im Sondergebiet „Reitanlage“ und in der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“ ausgeübten Nutzungen. Für die Aufstellung von Schildern in einem Abstand von 30 m zur Kreisstraße K 6911 (Pfrondorfer Straße) ist eine Abstimmung mit der unteren Straßenbaubehörde erforderlich. Eine Beleuchtung der Hinweisschilder ist ausgeschlossen.

6. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

III. HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzliste 1	
Einheimische Obstbäume	
<u>Zwetschgen</u>	<u>Birnen (Sortenauswahl)</u>
	Alexander Lukas Oberösterreichische
<u>Walnuss</u>	Gelbmöstler Weinbirne
	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
	Gräfin von Paris Schweizer Wasserbirne
<u>Äpfel (Sortenauswahl)</u>	Grüne Jagdbirne Stuttgarter Geishirtle
	Gute Luise Williams Christbirne
Berlepsch Gravensteiner	
Brettacher Hauxapfel	
Bittenfelder Sämling Jakob Fischer	<u>Kirschen (Sortenauswahl)</u>
Bohnapfel Kaiser Wilhelm	Knorpelkirsche, Große Schwarze Kirsche, Hedelfinger
Boskop Klarapfel	
Gewürzluiken Landsberger Renette	
Glockenapfel Oldenburger	

Pflanzliste 2	
Einheimische Laubbäume zur Verwendung im Baugebiet (Auswahl)	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Pflanzliste 3**Standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher für Heckenpflanzungen**

Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	(Gewöhnliche Hasel)	<i>(Corylus avellana)</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2. Hinweise zu Pflanzgeboten

- a) Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- b) PFG 3 Hecken- und Strauchpflanzungen – Pflege

Die Randbereiche der Pflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung von für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird. Die Saumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle drei bis fünf Jahre langfristig zu pflegen; Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sollte unterbleiben.

Die Hecken und Strauchgruppen sollten in Abständen von fünf bis sechs Jahren zu je einem Viertel auf den Stock gesetzt werden. Die jeweiligen Teilabschnitte erfahren somit einen Pflegegang alle 20 bis 24 Jahre.

3. Baumpflanzungen – Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Zum Schutz vorhandener Trinkwasserleitungen, Abwasserkanäle und anderer Versorgungsanlagen im Plangebiet sind bei den an Leitungstrassen angrenzenden Baumpflanzungen geeignete Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen und mit den Leitungsträgern abzustimmen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 wird hingewiesen.

4. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnahe wiederverwendet werden.

5. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Artenschutz

Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode, von 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte genutzt werden.

7. Denkmalschutz

Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

8. Leitungskorridore

Im Bereich des Plangebietes verlaufen zahlreiche Leitungen, Kanäle und Telekommunikationslinien unterschiedlicher Träger. Mindestens folgende Träger sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betroffen:

- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (überörtliche Wasserversorgung), Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart
- terranets bw GmbH, Stuttgart (Lichtwellenleiterkabel/ Telekommunikationslinie) im Bereich der Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung
- GasLINE, Straelen (Lichtwellenleiterkabel) im Bereich der Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikationslinien), Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolpig-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen, schriftliche Anzeige von Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. drei Monate vorher erforderlich
- Stadtwerke Tübingen GmbH
- Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Wasserwirtschaft

Der Beginn der Baumaßnahmen ist den Leitungsträgern frühzeitig mitzuteilen. Die genaue Lage und der Verlauf der Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei den jeweiligen Leitungsträgern anzufragen und durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen stets der Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb der Schutzstreifens, die Beeinträchtigungen der Anlage zur Folge haben können. Folgende Maßnahmen sind den Leitungsträgern rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Freigabe) vorzulegen:

- geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Ver- und Entsorgungsanlagen
- geplante Geländeänderungen (z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.),
- geplante Querungen von Ver- und Versorgungsleitungen
- geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Beeinflussungen auf die Anlagen zur Folge haben können (z.B. Tiefgründungen, Hangabtragungen)

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur mit schriftlicher Freigabe des Leitungsträgers unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen gestattet. Der Einsatz von Baumaschinen ist so auszuwählen, dass Beschädigungen an den Anlagen ausgeschlossen werden können.

9. 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

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 23.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Weiherwasen" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB 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 25.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit vom 27.07.2015 bis einschließlich 14.08.2017. 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 23.07.2015 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 14.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 20.03.2017 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 09.02.2017 und Umweltbericht in der Fassung vom 10.02.2017 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Informationen und Aussagen im Umweltbericht zu den Schutzgütern Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Natura 2000- Vorprüfung) nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.2017 von 03.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 24.03.2017 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 08.05.2017 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 26.10.2017 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.10.2017 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 09.02.2017/08.08.2017 und Umweltbericht in der Fassung vom 10.02.2017.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.10.2017 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017/08.08.2017 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 27.10.2017

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 27.10.2017

Bürgermeisteramt
in Vertretung



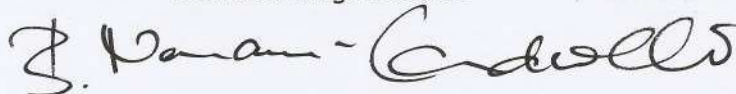
Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 13.11.2017

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften



Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

1969

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

Tübingen, den 27.10.2017

Fachabteilung Vermessung


(Voßler)
Abteilungsleiter