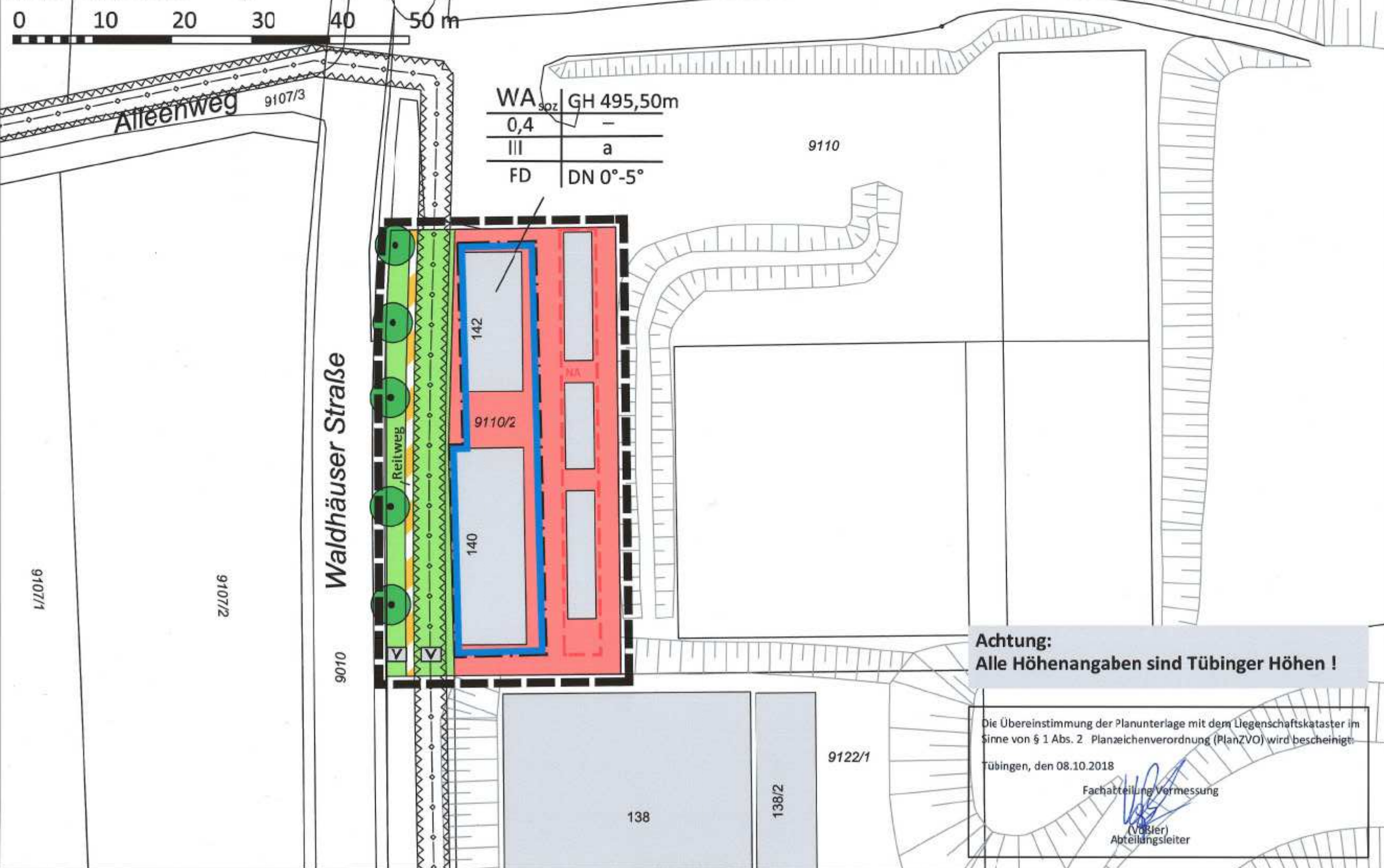


Bebauungsplan "Östlich der Waldhäuser Straße / Holderfeld"

M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Östlich der Waldhäuser Straße/Holderfeld" wird der Bebauungsplan Nr. 361 "Sport und Reitanlage Holderfeld", in Kraft getreten am 22.01.1980 überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Östlich der Waldhäuser Straße" für unwirksam erklärt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 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), werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Hinweis: Entsprechend der Überleitungsverordnung des § 245c BauGB werden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vom 13.05.2017 geltenden Fassung angewendet.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)**
 - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
 - In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Fremdwerbung, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie die max. einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
 - Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika.
 - Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.
 - Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - Die Bauweise wird entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, ihre größte Länge darf 25 m nicht überschreiten.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
 - Baugrenzen dürfen im Erdgeschoss nur durch Vordächer und Terrassen bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m überschritten werden.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA _{soz}	Allgemeines Wohngebiet siehe Textliche Festsetzungen 1 Nr.1 und Nr.6 Nutzungsschablone
Baugebiet	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
GH	Gebäudehöhe
FD	Flachdach
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Reitweg
NA	Flächen für Nebenanlagen
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Nachrichtlich: Gashochdruckleitung
	Schutzstreifen Gashochdruckleitung

- Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**
 - Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
 - Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.
- Werbeanlagen und Automaten**
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und max. bis zu 1 m² pro Gebäude zulässig.
 - Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sowie Automaten, sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Solaranlagen**

Solaranlagen sind auf dem Dach und in Fassaden integriert zulässig.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum**

Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen, sowie von Drahtzäunen in Kombination mit einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Pflanzwahl soll entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) erfolgen.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Pflanzliste 1**

<i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Rhamnus catharticus</i> <i>Salix rosmarinifolia</i> <i>Syringa vulgaris</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Hartriegel Waldhasel Paul's Scarlet Rottorn Gemeiner Liguster Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Rosmarinweide Gemeiner Flieder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
--	--
 - Artenschutz**

Insektenfreundliche Beleuchtung - Allgemein:
Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Insekten-schonende und streulichtarme Leuchten einzusetzen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen). Eine Abstrahlung nach oben und in horizontaler Richtung ist zu vermeiden.

Bauzeitbeschränkung:
Gehölzrodungen, Abrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Bauaufreimungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).
Zeitraum vor Abrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartierungszuordnung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

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. Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Nisthilfen/CEF-Maßnahmen:
Bei einem Verlust von höhlenaufweisenden Gehölzen sind als Ersatz rechtzeitig vor Baubeginn künstliche Quartiere in der Umgebung anzubringen. Als Ansatz gilt: je entfallendem Höhlenbaum sind mindestens vier Ersatzquartiere zu schaffen (zwei Vogelnistkästen und zwei Fledermausflachkästen). Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und einer jährlichen Kontrolle und Reinigung zu unterziehen.

Bei einem Verlust von als Quartier genutzten Gebäudestrukturen sind als Ersatz künstliche Quartiere in der Umgebung anzubringen. Die Funktion der Nist- und Quartiershilfen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind so anzuordnen, dass sie vor direkter Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt sind und ein freier Ausflug ermöglicht wird.

- Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durch wurzelbaren Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

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

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A-138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
- Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

- Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie u. U. auch mit Ölschiefereinstößen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonagregatendes, aufstauendes Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherungsweise werden objektspezifische Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Archäologische Funde**

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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Be-gutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 50 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).
- Tübinger Höhen/Höhenangaben**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm.
Die Umstellung der Höhenangaben von Tübinger Höhen zu NN wird im Laufe des Jahres 2018 erfolgen.
- Gashochdruckleitung**

Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebs und der Instandhaltung der Gashochdruckleitung ist diese in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m (jeweils 2 m beidseits der Rohrachse) versehen. Die Gashochdruckleitung darf durch die Nutzung im Bereich des Schutzstreifens nicht gefährdet werden. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestandes der Gashochdruckleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen ist von Pflanzenbewuchs, der die Sicherheit der Gashochdruckleitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

für Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Östlich der Waldhäuser Straße/Holderfeld" 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 20.02.2016 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 22.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016. 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 17.02.2016 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 04.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 14.12.2017 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 17.11.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 20.01.2018 von 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 15.01.2018 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 02.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS ZU DEN GEÄNDERTEN TEILEN DER PLANUNG

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 Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt am 12.04.2018 behandelt. Die geänderten Teile im Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt am 12.04.2018 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die aufgeführten Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können, die Frist wurde auf zwei Wochen verkürzt.

IRNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ZU DEN GEÄNDERTEN TEILEN DER PLANUNG

Die geänderten Teile im Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 13.03.2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 19.04.2018 vom 27.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

IRNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZU DEN GEÄNDERTEN TEILEN DER PLANUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 20.04.2018 mit einer Frist bis 11.05.2018 erneut zu den geänderten Teilen der Planung beteiligt.

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 01.10.2018 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 01.10.2018 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 13.3.2018.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 01.10.2018 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 08.10.2018

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehle
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 08.10.2018

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehle
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 BauGB, § 3 BauGB am 13.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 15.10.2018

Fachbereich Plänen
Entwickeln
Liegschaften

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

Östlich der
Waldhäuser Straße /
Holderfeld

Plan Nr.: 510

Tübingen, 13.03.2018



Cord Soehle
Baubürgermeister

Fachbereich
Plänen Entwickeln
Liegschaften

Barbara Neumann-Landwehr
FB Plänen Entwickeln
Liegschaften