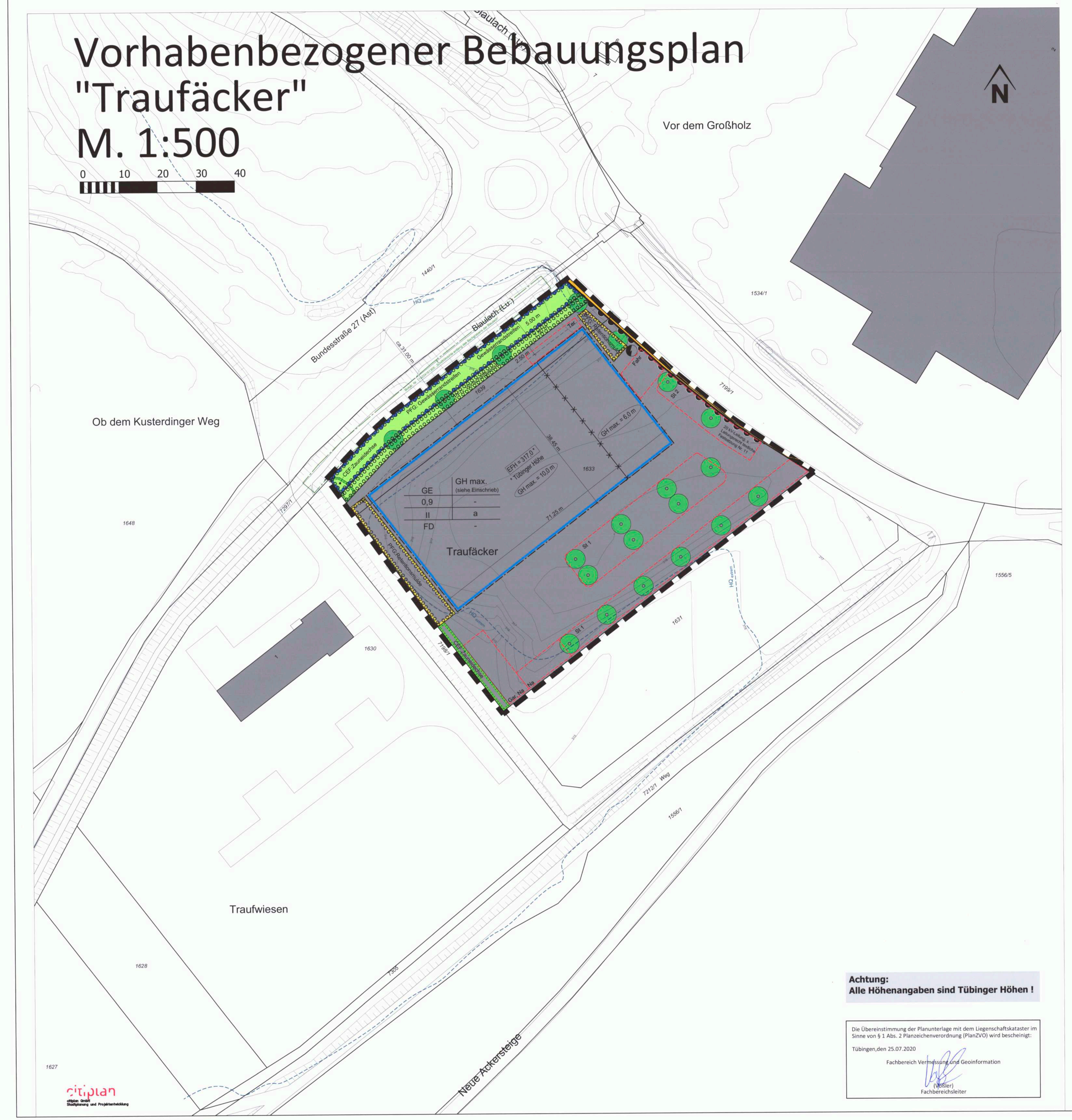
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Traufäcker"

M. 1:500



Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

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

Tübingen,den 25.07.2020

Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Vößler)
Fachbereichsleiter

Zeichenerklärung

- GE — Gewerbegebiet
- Nutzungsschablone: Baugebiet | Gebäudehöhe; Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl; max. Zahl der Vollgeschosse | Bauweise; Dachform | Dachneigung
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- a — abweichende Bauweise
- FD — Flachdach
- GH max. = 6,0 m — maximale Gebäudehöhe in Metern
- EFH = 317,0 — EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg (Rad frei)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" und "Wirtschaftswiese"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Pflanzgebot für Bäume PFG
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gar — Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Fahr — Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze
- St 1 — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Na — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Ter — Umgrenzung von Flächen für Terrassen
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Fläche für die Wasserwirtschaft: Gewässerrandstreifen
- Fläche für die Retention
- Trafostation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nachrichtlich:
  - 20 kV-Leitung
  - 317 — Geländehöhen
  - HQ extrem — Überflutungsfläche HQ extrem (Quelle LUBW)
  - Biotop (Quelle LUBW)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Traufäcker" werden der Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue" (Nr. 437/1), in Kraft getreten am 09.12.1999 sowie der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Güllen" (Nr. 426), in Kraft getreten am 15.09.1995 überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traufäcker" nicht mehr anzuwenden.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

(2) Im Gewerbegebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

(3) Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufstätigkeit eines im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebes im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Die Verkaufsfläche darf jedoch höchstens 5 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnehmen. Die Flächenberechnung erfolgt auf Grundlage der DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen"

(4) Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie einem Gewerbebetrieb räumlich sowie sachlich zu- und untergeordnet sind und die angebotenen Produkte überwiegend aus eigener Herstellung stammen. Die Flächen für den Verzehr der Schank- und Speisewirtschaft dürfen höchstens 15 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) des Betriebes einnehmen. Die Flächenberechnung erfolgt auf Grundlage der DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen".

(5) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

(3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen) maximal um 1,5 m überschritten werden und müssen um mindestens 2,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sein. Betriebsbedingte Anlagen dürfen auf max. 5 % der darunter liegenden Grundfläche des Gebäudes errichtet werden.

(4) Höhenlage der Gebäude - EFH
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist maßgebend. Die EFH darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert nicht unterschreiten, eine Überschreitung von bis zu 0,40 m ist zulässig. Geschosse unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe sind unzulässig.

(5) Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Alle Höhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem (Tübinger Höhe = Höhe in Metern über Normalnull minus 115 mm).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

(2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass das Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 70 m haben darf.

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

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

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

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der nordwestlichen Baugrenze bzw. der im zeichnerischen Teil mit (Ter) gekennzeichneten Flächen und der Bundesstraße 27 (Ast) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

(2) Nebenanlagen (NA) in Form von Gebäuden sowie Nebenanlagen in Form von nicht überdachten, aufgeständerten Terrassen (Ter) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen im zeichnerischen Teil zulässig.

(3) Nicht betriebszugehörige selbstständige Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, soweit sie für die Versorgung des Gewerbegebietes erforderlich sind und Abs. 1 dieser textlichen Festsetzung nicht entgegenstehen.

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

(1) Offene Stellplätze (St), Stellplätze für Fahrräder (Fahr) und Garagen (Gar) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Stellplätze für Fahrräder können ausnahmsweise auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche zugelassen werden, wenn betriebliche Abläufe dies erfordern.

7. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

(1) Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Blaulach einzuleiten.

(2) Die Rückhaltung bzw. Drosselung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers muss über eine Dachbegrünung und/ oder die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete, nördliche Retentionsfläche erfolgen.

(3) Die Dachflächen im Plangebiet sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Gesamtaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt mind. 10 cm. Zugunsten technischer Aufbauten und der Aufstellung von Solaranlagen kann auf eine Dachbegrünung in diesen Bereichen verzichtet werden. Jedoch sind mindestens 450 m² der Dachflächen im Gewerbegebiet zu begrünen.

(4) Das auf den sonstigen befestigten Flächen (PKW-Parkierungs-, Hof- und Fahrflächen) im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser darf nur nach geeigneter Vorreinigung und Rückhaltung über die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete südliche Retentionsfläche gedrosselt in die Blaulach eingeleitet werden.

Hinweis: Zur Dacheindeckung und zu Belägen siehe I. Textliche Festsetzung Nr.9 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"

8. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" und „Wirtschaftswiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" und „Wirtschaftswiese" festgesetzt.

(2) Die öffentlichen Grünflächen sind von Gebäuden freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht erlaubt. Die Anwendung von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) ist nicht zulässig.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Bestand (Wiese, bachbegleitende Gehölze) zu erhalten. Die Pflege des Gewässerrandstreifens darf einer Entwicklung des Schilf-Röhrichts nicht entgegenstehen.

(4) Die öffentliche Grünfläche „Wirtschaftswiese" ist als artenreiche Mähwiese anzulegen.

Hinweis: Zur Pflege der öffentlichen Grünflächen siehe unter III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Nr. 3 „Pflanzlisten und Pflegehinweise"

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

(1) Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die Flächen für nur wenig frequentierte Stellplätze (St1), die Fahrradstellplätze (Fahr) und die Terrasse (Ter) sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke, herzustellen.

(2) Der Niederschlagswasserabfluss der Hof- und Stellplatzflächen ist vor Einleitung in das Retentionsbecken in einer Niederschlagsbehandlungsanlage zu reinigen.

(3) Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

(4) In den mit „CEF: Zauneidechse" gekennzeichneten Flächen an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Gebüsch aus einheimischen Sträuchern anzulegen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das Gebüsch ist mehrreihig aus einheimischen Sträuchern anzulegen, je CEF-Fläche ist ein Heckenbaum zu pflanzen (Pflanzliste 2).

(5) Innerhalb der südlichen mit „CEF: Zauneidechse" gekennzeichneten Fläche ist entlang der Garagen, auf einer 40 m² großen Fläche, eine Aufschüttung aus Totholz, grabfähigem Erdmaterial und Steinschüttung, mit vorgelagerter Sandlinse anzulegen.

Hinweis: Pflanzhinweise zur Hecken- und Strauchpflanzung sowie Pflanzlisten siehe unter III. Hinweise Nr. 3 „Pflanzlisten und Pflegehinweise", zum Schutz der Böden siehe unter III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Nr. 4

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

(1) Einzelpflanzgebot Bäume
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten im Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Gewerbegebiet sind einheimische Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den gekennzeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn der Betriebsablauf oder unterirdische Leitungen dies erfordern und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Nr. 3, Pflanzliste 1

(2) Die innerhalb der Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen dargestellten Bäume sind in offenen Pflanzbeeten zu pflanzen (Volumen mind. 15 m³, Fläche mind. 10 m²).

(3) Die nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Retentionsmulden sind mit einer geeigneten Gras-/ Kräuteransaat herzustellen (z. B. Regiosaatmischung Feuchtwiese). Die Pflege erfolgt extensiv durch 2-malige Mahd/ Jahr.

(4) An der südöstlichen Gebietsgrenze, im Anschluss an die Flächen für Stellplätze, ist ein Wiesenstreifen von 0,5 m Breite anzulegen. Die Fläche ist mit einer geeigneten Gras-/Kräuteransaat herzustellen (z. B. Regiosaatmischung Feuchtwiese). Die Pflege erfolgt extensiv durch Mahd 1 x pro Jahr bis alle zwei Jahre.

11. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Leitung (entlang der Flurstücksgrenzen der Flst. Nr. 1633 und 7199/1) sind Flächen im Bereich des Gewerbegebietes mit einem Leitungsrecht zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung von Leitungen zu belasten. Der Schutzstreifen beträgt 0,50 m beidseitig der Leitung. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 08.08.1995, in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform.

2. Fassadengestaltung

(1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen, mit Ausnahme von Solaranlagen, sind an Gebäudefassaden unzulässig.

(2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn betriebliche Erfordernisse bestehen. Die Verwendung von Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebungsanteil über 20 % je Fensterfläche sind unzulässig.

3. Stützmauern

(1) Die max. Höhe von erforderlichen Stützmauern ist mit 1,5 m festgesetzt.

4. Werbeanlagen und Automaten

(1) Je Gebäudeseite ist an der Fassade, unterhalb der Attika, nur eine Flachwerbeanlage mit einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Gesamtgröße von maximal 20 m² zulässig. Hierbei muss es sich um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung handeln.

(2) Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände und einer Breite bis zu 1,00 m zulässig.

(3) Insgesamt sind bis zu drei Fahnenmasten zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten darf 7,50 m nicht überschreiten.

(4) Auf den Grundstücksflächen zwischen der Bundesstraße B 27 (Ast) und der nordwestlichen Baugrenze sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig ist eine Werbeanlage an der Stätte der eigenen Leistung gem. Abs. 1.

(5) Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Automaten, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Laserwerbung, Fesselballone und vergleichbare Anlagen.

5. Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach und in die Fassade integriert zulässig.

6. Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen z. B. aus Drahtgeflecht, in Verbindung mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum und zur öffentlichen Grünfläche im Abstand von mind. 0,50 m zu platzieren.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLCHE ÜBERNAHMEN

1. Artenschutz

CEF-Maßnahme - Habitataufwertende Maßnahmen für die Zauneidechse
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme „CEF: Zauneidechse" (Gebüsch und Kies-Steinschüttung) innerhalb des Plangebietes sind vorgezogene und baubegleitende CEF-Maßnahmen erforderlich. Die möglicherweise im Bereich der Hecken überwinternden Zauneidechsen müssen vergrämt werden. Für diese Tiere sind Ersatzlebensräume notwendig. Während der Baumaßnahmen wird ein vorübergehendes Habitat auf Flurstück Nr. 1633 hergestellt, aus Baum-/Strauchschnitt der Böschungen. Es liegt ein Artenschutzkonzept vor (HPC AG, Sachstand Artenschutz v. 05.07.2019). Eine fachkundige ökologische Baubegleitung sowie ein Monitoring nach Umsetzung der Maßnahme sind erforderlich. Die Fertigstellung der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Bauzeitenbeschränkung
Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Zur Vergrämung der Eidechsen sollen die Gehölze auf den Böschungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar bodenschonend auf den Stock gesetzt werden. Die Wurzeln müssen bis zum Ende der Winterruhe der Zauneidechse (Ende März/Anfang April) im Boden verbleiben. Ein Bodenabschub bzw. Umlagerungen von Bodenmaterial im Bereich der Böschungen darf erst erfolgen, wenn die dort vermuteten Zauneidechsen ins Umfeld vergrämt wurden. (vgl. Artenschutzkonzept, HPC AG, Sachstand Artenschutz v. 05.07.2019)

Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten
Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED. Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so auszurichten, dass die Uferzone der Blaulach und der Waldrand nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

2. Externe Kompensationsmaßnahme

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 57.202 Ökopunkten ermittelt (vgl. Umweltbericht). Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen: Maßnahme „Bannwald Spitzwald". Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Sie ist bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

Beschreibung der Maßnahme: Teile des Waldes am Spitzberg im Nordosten der Ortschaft Hirschau werden als Bannwald ausgewiesen. Schutzzweck ist es, die unbeeinflusste Entwicklung des Waldes (Buchen-Eichenwald und Elsbeeren-Eichen-Buchenwald) mit seinen Tier- und Pflanzenarten zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der Entwicklung der naturnahen Wälder auch die Dokumentation des natürlichen Sukzessionsverlaufes auf ehemaligen Weinbauflächen und die Weiterentwicklung der stark anthropogengeprägten ehemaligen Mittelwaldbestände sowie der nadelholzreichen Bestände.

Für das Vorhaben Bebauungsplan „Traufäcker" - Café Lieb werden 57.202 Ökopunkte aus der Maßnahme „Bannwald Spitzwald" zur Verfügung gestellt und auf dem Ökokonto entsprechend abgebucht.

3. Pflanzlisten und Pflegehinweise

Gewässerrandstreifen - Pflegehinweise
Der Gewässerrandstreifen ist wie im Bestand (Wiese, bachbegleitende Gehölze) zu erhalten.
Es soll die Möglichkeit zu einer Ausdehnung des Schilf-Röhrichts gegeben werden. Daher soll der an das Schilf-Röhricht angrenzende Wiesenstreifen nur sporadisch alle 2 bis 3 Jahre gemäht werden. Bei einer Entwicklung von Schilf-Röhricht ist der Zeitraum der Mahd auf den Herbst/Winter zu legen, außerhalb der Vogelbrutzeit; die Mahdhäufigkeit soll dann alle 3 bis 4 Jahre nicht unterschreiten. Es ist darauf zu achten, dass die Wurzeln nicht beschädigt werden.

Wirtschaftswiese - Pflegehinweise
Die öffentliche Grünfläche „Wirtschaftswiese" ist als artenreiche Mähwiese anzulegen. Die Pflege erfolgt extensiv durch 2- bis 3-malige Mahd/Jahr.

Pflanzung von Einzelbäumen
Zur Durchgrünung sollen einheimische Laubbäume (Hochstämme) gepflanzt werden. Die nachfolgende Pflanzliste orientiert sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet. Bäume sind in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm zu verwenden.

Pflanzliste 1
Einheimische Laubbäume zur Verwendung im Baugebiet (Auswahl)

Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hängebirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Espe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Bergulme	*Ulmus glabra*
Feldulme	*Ulmus minor*

Hecken- und Strauchpflanzungen
In den mit „CEF: Zauneidechse" gekennzeichneten Flächen an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Gebüsch aus einheimischen Sträuchern anzulegen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das Gebüsch ist mehrreihig aus einheimischen Sträuchern anzulegen, je CEF-Fläche ist ein Heckenbaum zu pflanzen (Pflanzliste 2). Bäume sind in der Pflanzqualität Heister 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm zu verwenden, Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 - 120 cm.

Die Strauchgruppen sollen in Abständen von ca. 10 Jahren zu je die Hälfte auf den Stock gesetzt werden. Die Saumbereiche sind durch abschnittweise und zeitlich versetzte Mahd alle drei bis fünf Jahre langfristig zu pflegen, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sollten unterbleiben.

Pflanzliste 2
Standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher für Gebüschpflanzungen

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

4. Schutz der Böden

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird.

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.

5. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auf das Baugrund- und Gründungsgutachten („BV Café Lieb, Tübingen, Baugrund- und Gründungsgutachten", HPC AG v. 26.01.2018) wird verwiesen.

6. Ge- und Verbote im Gewässerrandstreifen

Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten.

7. Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung/ Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG).

8. 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

9. Kampfmittelbelastung/ Kampfmittelfreigabe

Die Luftbilder zeigen, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung bombardiert wurden. Eine Bodenuntersuchung wurde durchgeführt („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Traufäcker, Café Lieb" v. 13.02.2019, R. Hinkelbein sowie „Kampfmittelsondierung für Bauvorhaben Café Lieb" v. 06.03.2019, KaMiSu) und die betroffenen Bereiche für weitere Baumaßnahmen freigegeben. Eine Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit im Plangebiet kann nicht ausgesprochen werden.

10. Altlasten

Die Grundstücke Flst.Nr. 1633 und 1639 sind als Teil des Standorts „Vor dem Großholz (EVS), Tübingen-Lustnau" im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und dort mit „B nach Sanierung (Neubewertung bei Nutzungsänderung)" bewertet. Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Altlasten durchgeführt („BV Café Lieb, Tübingen-Traufäcker, Untersuchung zur Neubewertung des ehem. CKW-Schadensfalls im Hinblick auf die geplante Bebauung", HPC AG v. 27.03.2019).
Im Ergebnis gibt es keinerlei Hinweise auf ein Vorliegen eventueller Restbelastungen. Im Falle zukünftiger Erdarbeiten ist bei erforderlicher Entsorgung von anfallendem Aushub insbesondere im z. T. mit Bauschutt durchsetzten oberflächennahen Bereich der Geländeauffüllung mit Einschränkungen in der Verwertbarkeit der Materialien zu rechnen (siehe hierzu „BV Café Lieb, Tübingen-Traufäcker, Untersuchung zur Neubewertung des ehem. CKW-Schadensfalls im Hinblick auf die geplante Bebauung" vom 27.03.2019, von HPC AG). Eine Einstufung der Aushubmassen sollte dann auf Basis von Haufwerksbeprobungen und entsprechenden Deklarationsanalysen erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fachgutachterliche Baubegleitung empfohlen.

11. Hochwasser

Das Plangebiet ist gemäß Hochwassergefahrenkarte bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) betroffen. Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Druckwasserbereich der Blaulach vor (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH v. 03.06.2016). Danach liegen die Wasserstandshöhen bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ 100, Druckwasserbereich) auf einer Höhe von 315,4 m Tübinger Höhe und bei einem HQ-Extrem (1000-jährlicher Abfluss) auf einer Höhe von 316,1 m Tübinger Höhe. Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

12. Hangwasser

Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht eine potenzielle Starkregengefährdung. Für diesen Bereich und der angrenzenden Wendackerklinge wurde eine Auswertung der potenziellen Hangwassergefahr durchgeführt (vgl. Regenwasserbeseitigung, Neubau Bäckerei mit Produktion und Café, Traufäcker Tübingen", IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019). Auf die Empfehlungen des Gutachters (Geländemodellierung im nordöstlichen Bereich, Flutungsweg in Richtung Blaulach) wird verwiesen.

13. Belange des Straßenwesens

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 26.07.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB 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 30.07.2016 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 01.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016. 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 27.07.2016 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 30.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.10.2019 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 07.11.2019 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie, der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.10.2019 und die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 01.10.2019 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 14.11.2019 von 21.11.2019 bis einschließlich 03.01.2019 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENLTICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.11.2019 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 03.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs .2 BauGB und §§ 4 Abs. 2, 4a BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 02.07.2020 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 02.07.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungspläne, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 18.05.2020.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 02.07.2020 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2020 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 02.07.2020

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 22.07.2020

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 25.07.2020

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen
Universitätsstadt

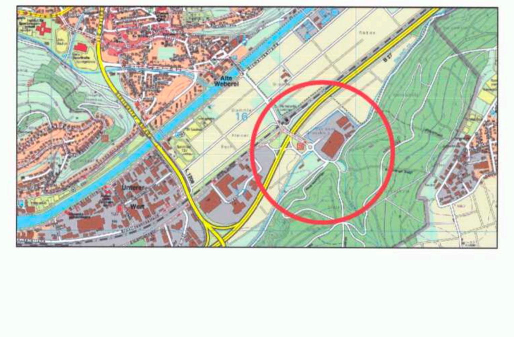
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Traufäcker

Plan Nr.: 514

Tübingen, 18.05.2020

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften



Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
FB Planen Entwickeln
Liegenschaften