

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Raunswiesen“ werden die Bebauungspläne „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle, mittlerer Bereich“ (Nr. 377), in Kraft getreten am 13.03.1982, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“ (Nr. 343), in Kraft getreten am 22.12.1977 und „Steinlachwasen“ (Nr. 487), in Kraft getreten am 21.12.2013 überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raunswiesen“ nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I 1728) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Sondergebiet „SO Parkhaus“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ ausgewiesen.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Parkhaus ist nur die Errichtung von Stellplätzen für Pkw, motorisierte Zweiräder und Fahrräder mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, eine automatisierte Paketstation mit einer maximalen Größe von 45 m², die den Empfang und/oder die Abgabe von Paketen, Päckchen und Waren ermöglicht, Technikräumen, Infrastrukturausstattung wie Ladesäulen und sonstigen für die Nutzung des Parkhauses erforderlichen Nebenräumen wie Treppenhäuser zulässig.

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 max. zulässige Gebäudehöhe (GH max.) und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige einzuhaltende Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe von 337,205 m (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

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

- (2) Die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO Parken nicht zulässig. Erforderliche wasserdurchlässige Schotterwege oder Rasenwaben ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise zulässig.

- (3) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier Rad- und Fußweg, ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

5. Ein- und Ausfahrtsbereich

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich für das Parkhaus ist maßgebend.

6. Niederschlagswasserversickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Das auf Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Mühlbach einzuleiten.
- (2) Belastetes Niederschlagswasser z.B. von Gewerbe- oder Straßenflächen muss der Kanalisation zugeführt werden.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind nur zum Zwecke der Anpassung von und an öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen bis zu einem Maß von 2,25 m über vorhandenem Gelände zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind entsprechend des vorhandenen Bestandes zu erhalten, zu fördern oder zu entwickeln.

- (1) Maßnahmen zum Schutz des Grünlands:

- (1.1) Die Maßnahmenfläche 1 zum Erhalt der bestehenden Mageren Flachlandmähwiese ist fachgerecht und dem Standort angepasst extensiv zu bewirtschaften und zu erhalten. Bei einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Mähwiese sind entsprechende Anpassungen in der Bewirtschaftung vorzunehmen.
- (1.2) Die Maßnahmenfläche 2 zur Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese ist mittels an den Standort angepasster, extensiver, insbesondere einer ausmagernden Bewirtschaftung, zu einer Mageren Flachland-Mähwiese zu entwickeln und zu erhalten. Bei Fehlentwicklungen des Zielzustandes sind entsprechende Anpassungen in der Bewirtschaftung vorzunehmen.
- (2) Maßnahmen zum Schutz des Auwalds:
- (2.1) Die Maßnahmenfläche I zum Erhalt des gewässerbegleitenden Auwalds dient dem Erhalt und der Entwicklung des Auwalds. Dieser darf in seinem Zustand, insbesondere den Gehölzen,

nicht beeinträchtigt werden und ist zu erhalten. Die natürliche Dynamik eines Auwalds muss gewährleistet bleiben. Im Falle eines Zusammenbrechens des Auwaldbestandes, welcher sich nicht von selbst regeneriert, sind entsprechende Initialpflanzungen von Gehölzen vorzunehmen. Pflanzliste entsprechend „Pflanzliste Gehölze Auwald“ (III. Nr.1).

- (2.2) Die Maßnahmenfläche II zur Entwicklung des gewässerbegleitenden Auwalds dient der Entwicklung und Stärkung des bestehenden Auwaldbestandes. Mittels angepassten Initialpflanzungen von standortgerechten und heimischen Gehölzen ist ein Auwald zu entwickeln und zu erhalten. Der starkwüchsige Unterwuchs ist während der Pflanzung und Entwicklung der Gehölze niederzuhalten um ein Etablieren der Gehölze zu ermöglichen. Pflanzliste entsprechend „Pflanzliste Gehölze Auwald“ (III, Nr.1).
- (3) Vermeidung von Lichtimmissionen
Um Lichtimmissionen auf den Bereich des Mühlbaches zu vermeiden ist eine Beleuchtung oder Abstrahlung in Richtung des Mühlbachs und Auwald unzulässig. Am Gewässer sowie im und am Auwald sind keine Beleuchtungsanlagen aufzustellen. Zudem sind die dem Mühlbach zugewandten Gebäudeseiten lichtundurchlässig zu gestalten und keine Außenbeleuchtung anzubringen.

9. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Straßenbäume entlang des Geh- und Radweges (PFG 1):
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stellen entlang des Geh- und Radweges sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichtraumprofil ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen sicher zu stellen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Eine Auswahlliste und die Bestimmungen zum Regelbaumquartier sind in den Hinweisen aufgeführt. Es sind geringfügige Standortabweichungen von bis zu maximal 5,00 m zulässig, sofern Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.
- (2) Straßenbäume entlang der Straße Steinlachwasen (PFG 2)
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stellen entlang der Straße Steinlachwasen sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichtraumprofil ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen sicher zu stellen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Eine Auswahlliste und die Bestimmungen zum Regelbaumquartier sind in den Hinweisen aufgeführt. Es sind geringfügige Standortabweichungen von bis zu maximal 5,00 m zulässig, sofern Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.
- (3) Begrünung - extensiv:
Sämtliche öffentlichen oder privaten Grünflächen sind als extensive Wiesen dauerhaft zu erhalten oder mittels Ansaat gebietsheimischen Saatguts herzustellen, sofern diese Flächen mit keiner anderen Nutzung überplant sind. Die Mahd mit Abräumen des Mähgutes hat zweimal jährlich zu erfolgen.
- (4) Dachbegrünung extensiv:
Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 5° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Die begrünte Dachfläche muss dabei mindestens 75 % der gesamten Dachfläche entsprechen.
Ausnahmsweise kann die zu begrünende Fläche aufgrund der Nutzung durch Solar- und Photovoltaik auf 20 % reduziert werden, wenn der darunterliegende Dachaufbau für die Regenrückhaltung ein ähnlich hohes Wasserspeichervolumen sicherstellt.

10. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b):

(1) Obstbäume (PFE 1):

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt gekennzeichneten Obstbäume auf der Grünlandfläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige, regionaltypische Wildobstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 zu ersetzen und zu pflegen. Standortabweichungen bis zu maximal 5,00 m sind zulässig.

(2) Straßenbäume (PFE 2)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt gekennzeichneten Straßenbäume entlang des Steinlachwasens sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen und zu pflegen. Zum Erhalt der Alleestruktur sind Bäume entsprechend der Pflanzliste (siehe unter III Hinweise, Nr. 1) zu pflanzen. Standortabweichungen bis zu maximal 5,00 m sind zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

3. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z.B. Zugänge, Zufahrten) benötigt werden.

4. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an der westlichen Gebäudeseite, sowie an der Nord- und Südseite bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straße Steinlachwasen ab der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

- (2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße Steinlachwasen nicht geblendet werden und der Schutz von Fledermäusen gewährleistet werden kann. Die Beleuchtung ist so auszuwählen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik bezüglich einer insektenfreundlichen Beleuchtung entspricht (siehe III. Nr. 4).
- (3) Pro Gebäudeseite ist an der Fassade eine Flachwerbeanlage mit einer Tiefe von maximal 15 cm, einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Größe von maximal 12,00 m² parallel zur Fassade zulässig.

III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten

Pflanzliste PFG 1

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Malus sylvestris (Wild-Apple), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus padus (Gewöhl. Traubenkirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix alba (Silber-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix rubens (Fahl-Weide), Salix triandra (Mandel-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche / Vogelbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Pflanzliste PFG 2: Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde), Tilia x euchlora (Krimlinde), Tilia x europaea 'Pallida' (Kaiserlinde)

Pflanzliste PFE 2: Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde), Tilia x euchlora (Krimlinde), Tilia x europaea 'Pallida' (Kaiserlinde)

Pflanzliste Gehölze Auwald: Alnus (Erle, Artengruppe), Fraxinus (Esche, Artengruppe), Salix (Weide, Artengruppe)

2. 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 durchwurzelbarem 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.

Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

3. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

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 ortsnahe wiederverwendet werden.

4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik insektenfreundlich auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40 ° C
- Abstrahlung nur nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder nach oben
- Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion; Bewegungsmeldern; Abschirmvorrichtungen

5. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich.

Bauzeitbeschränkung:

Gehölzrodungen und sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Vor der Baumaßnahme ist zeitnah eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

6. Externe Kompensationsmaßnahmen: Magere Flachland-Mähwiese

Unter Berücksichtigung des planinternen Ausgleichs sind 4757,90 m² an Mageren Flachland-Mähwiesen planextern auszugleichen. Derzeit erarbeitetet die Stadtverwaltung ein Konzept zur Findung geeigneter Flächen.

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

Die Richtwerte der TA Lärm sind im Bereich der östlich liegenden Wohnbebauung einzuhalten. Das Sondergebiet hat die Richtwerte entsprechend den Richtwerten der TA Lärm für ein Gewerbegebiet einzuhalten.

8. Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LUBW: 08.02.2016) ist das Plangebiet bei einem HQ extrem betroffen. Vom HQ 100 ist der überwiegende Bereich im Geltungsbereich betroffen. Umgestaltungsmaßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

9. Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

10. Ge- und Verbote im Gewässerrandstreifen

Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens im Abstand von 10 m zur Linie des Mittelwasserstandes.

Um Beeinträchtigungen des Auwaldes und des Mühlbaches zu vermeiden, sind innerhalb des im zeichnerischen Teil dargestellten Gewässerrandstreifens von 10 m Breite von Baumaßnahmen und Bauten zu unterlassen.

11. Geotechnik

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

12. 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).

13. Tübinger Höhen/Höhenangaben

Die Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes beziehen sich auf Höhen nach dem Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Bezeichnung: „Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016“). Es ist zu beachten, dass die DHHN2016-Höhe nicht der NN-Höhe entspricht! (Differenz NN-Höhe zu Tübinger Höhe = +115 mm) Beispiel: Tübinger Höhe: 350,000 m, DHHN 2016: 350,065 m (ab 2019), NN-Höhe: 350,115 m.

14. Kampfmittelbelastung/ Kampfmittelfreigabe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde u.U. teilweise bombardiert. Zu Bodenuntersuchungen wird geraten.

15. Altlasten/Abfallrechtliche Einschätzung

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

16. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau– Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1). Die DIN 4109 wird beim Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

17. Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1)

Grundlage ist die DIN18005: Schallschutz, Ausgabe Juli 2002. Die DIN 18005-1 wird beim Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

18. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan „Raunswiesen“ und die örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 21.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Raunswiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a 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 02.04.2011 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 04.04.2011 bis einschließlich 15.04.2011. 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 29.03.2011 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 29.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Durch Änderungen bei den Zielen und Zwecken der Planung wurde die frühzeitige Beteiligung erneut durchgeführt.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer erneuten Planauflage in der Zeit vom 20.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 17.11.2020 erneut frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 11.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2021 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 20.05.2021 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 25.03.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.06.2021 von 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 15.06.2021 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 23.07.2021 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 25.11.2021 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.11.2021 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 25.03.2021.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.11.2021 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2021 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 26.11.2021

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Cord Soehlike
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 24.01.2022

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Cord Soehlike
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 29.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 31.01.2022

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften



Barbara Neumann-Landwehr

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