Bebauungsplan "Queck-Areal"
M. 1:500

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

Tübingen, den 25.03.2022

Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Vetter)
Fachbereichsleiter

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- MU – Urbane Gebiete

Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	—
—	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- FD – Flachdach
- DN – Dachneigung
- o – offene Bauweise
- III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze II - IV / II - V

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Gehweg
- Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Ver- und /oder Entsorgungsleitungen

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz Kindergarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft **M 1, M 2**
- Anpflanzen: Bäume **PFG 1, PFG 2, PFG 3**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze
- Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen **GR/FR 1, GR/FR 2, GR/FR 3**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen **LR 1, LR 2, LR 3, LR 4**
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- 1 – Nr. der Baufenster
- A - F – Regelungen zur Überschreitung von Baugrenzen und /oder Baulinien
- Z – Regelung zur Zulässigkeit von Nutzungen

Nachrichtlich:

- FW – Bereiche für Feuerwehraufstellzonen
- Gewässerrandstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Queck-Areal" werden der Ortsbauplan „Äule" (Nr. 102), in Kraft getreten am 09.09.1957 mit Änderung (Nr. 313) vom 17.10.1970 sowie der Bebauungsplan „Welzenwiler Straße" (Nr. 415), in Kraft getreten am 28.02.1992 überlagert und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Queck-Areal" nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Ausschluss von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO, § 4 BauNVO, § 6a BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 8 und 9 BauNVO)

(1) Ferienwohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gemeinschaftlich organisierte nichtgewerbliche Gästewohnungen der Bewohner des Gebäudes zugelassen werden.

(2) Ausnahmsweise sind im Baufenster MU 1 Ferienwohnungen zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet, WA 1 (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boarding-Houses oder Apart-Hotels), Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 Urbanes Gebiet, MU (§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 7, 8 und 9 BauNVO)

(1) Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boarding-Houses oder Apart-Hotels) und Vergnügungsstätten unzulässig.

(2) Im Baufenster MU 1 sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine Wohnungen 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 (max. GH), die max. Anzahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Maßgebend für die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, maßgebend für die max. GH sind die Angaben in der Tabelle in Abs. 3.

(2) Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die für die jeweiligen Baufenster festgesetzte Höhe in Metern über NHN (DHHN 2016), welche aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist:

Baufenster Nr.	Unterer Bezugspunkt m ü. NHN (DHHN 2016)	Baufenster Nr.	Unterer Bezugspunkt m ü. NHN (DHHN 2016)
1	317,40	8	318,40
2	318,20	9	317,40
3	318,20	10	317,40
4	318,40	11	317,60
5	318,20	12	317,80
6	318,40	13	317,80
7	318,40		

(3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Oberkante der Attika. Für die jeweiligen Baufenster sind in Abhängigkeit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende max. zulässige Gebäudehöhen (max. GH) (bezogen auf den unteren Bezugspunkt) festgesetzt:

Baufenster Nr.	Max. zulässige Gebäudehöhe (GH)		Baufenster Nr.	Max. zulässige Gebäudehöhe (GH)	
1	VII: 27,50 m		8	V: 18,90 m	III: 13,10 m
2	V: 17,50 m	IV: 14,70 m	9	III: 11,20 m	II: 8,30 m
3	V: 17,50 m	III: 12,00 m	10	III: 11,20 m	II: 8,30 m
4	V: 17,50 m	IV: 14,70 m	11	III: 11,20 m	II: 8,30 m
5	V: 17,50 m	III: 12,00 m	12	III: 11,20 m	II: 8,30 m
6	V: 17,50 m	IV: 14,70 m	13	III: 11,20 m	II: 8,30 m
7	V: 17,50 m	III: 12,00 m	II-VII bezieht sich auf die festgesetzte Geschosszahl		

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Lichtkuppeln und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen) maximal um 2,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 2,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Ausnahmsweise sind Aufzugsüberfahrten ohne den erforderlichen Abstand von den Außenwänden zulässig.

(5) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten.

(6) Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschreiten.

(7) Der für die jeweiligen Baufenster festgelegte untere Bezugspunkt in m über NHN (DHHN 2016) entspricht der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), dieser ist als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Die EFH darf den festgelegten Wert um bis zu 0,30 m über- bzw. unterschreiten.

(8) Die zulässige Grundflächenzahl im MU gem. § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 2, eingeschränkt auf Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

(1) Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) gelten auch unterirdisch. Hiervon ausgenommen sind im MU Tiefgaragen und Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Tiefgaragen und unterirdische Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die außerhalb der Baufenster liegen und nicht von erforderlichen Wegen überdeckt sind, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m herzustellen. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im MU und im WA 1 auch oberirdisch zulässig.

Baugrenzen (hellblau) gelten für die in der Planzeichnung bestimmten Geschosse.

(2) Für die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gelten folgende Regelungen:

2.1 *Baufenster MU 1:*

2.1.1 Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Auskragungen, horizontal ausgerichtetem baulichem Brand- und Sonnenschutz, Gesims, Rankgerüste/Rankhilfen für Fassadenbegrünung) bis maximal 1 m überschritten werden.

2.1.2 Zur Überdachung des Hauptzugangs ist eine Überschreitung bis maximal 1,50 m zulässig.

2.1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die mit GR/FR 1 oder GR/FR 3 belegt sind, ist eine dem Wohnen zugeordnete Nutzung als private Terrasse und/oder Freisitz nicht zulässig.

2.2 *Baufenster MU 2-8 und Baufenster WA 9-13*

2.2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien im Erdgeschoss für Balkone und/oder Erker ist nicht zulässig.

2.2.2 Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone und/oder Erker ist zulässig. Folgende Abweichungen gelten:
- Buchstabe (A): Baugrenzen oder Teile von Baugrenzen die mit den Buchstaben (A) gekennzeichnet sind, dürfen nicht überschritten werden.
- Buchstabe (B): Baugrenzen und Baulinien oder Teile von Baugrenzen und Baulinien die mit den Buchstaben (B) gekennzeichnet sind, dürfen erst ab dem 2. Obergeschoss überschritten werden.
- Buchstaben (E) und (F): Baugrenzen (hellblau), die mit den Buchstaben (E) oder (F) gekennzeichnet sind, dürfen nicht überschritten werden.

2.2.3 Das maximal zulässige Maß für Überschreitungen durch Balkone und/oder Erker beträgt:
- Bereich MU 2, 4, 6 und WA 9-13: Für diese Baufenster ist eine Überschreitung durch Balkone und/oder Erker in der Tiefe jeweils 1,50 m und in der Länge jeweils 5,00 m zulässig.
- Bereich MU 3, 5, 7 und 8: Für diese Baufenster ist eine Überschreitung durch Balkone und/oder Erker in der Tiefe jeweils 2,00 m und in der Länge jeweils 4,00 m zulässig.

2.2.4 Balkone und/oder Erker dürfen im jeweiligen Geschoss einen maximalen Anteil der jeweiligen Fassadenlänge je Seite von 60 % nicht überschreiten.

2.2.5 Die Baugrenze, die mit dem Buchstaben (D) gekennzeichnet ist, darf zusätzlich ab dem 1. Obergeschoss durch Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Länge von jeweils 10,00 m überschritten werden.

2.2.6 In den Baufenster MU 3, 5, 7 ist im 5. Geschoss nach Süden keine Nutzung als Balkon und/oder Erker zulässig.

2.2.7 *Regelungen zu Terrassen und Freisitzen*
- Außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist eine Terrasse und/oder Freisitz je Wohneinheit im Erdgeschoss mit einer Fläche von bis zu 12 m² zulässig.
- Zwischen den Baufenstern MU 3, 5, 7 und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist eine Nutzung des Grundstücks als Terrasse und/oder Freisitz ausgeschlossen. Der Bereich ist von baulichen Anlagen frei zu halten.
- Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen und/oder Freisitzen mit einer max. Höhe von 1,80 m und einer max. Länge von 3,00 m, die in natürlichen Materialien wie z.B. Holz ausgeführt sind, sind zulässig.

2.2.8 *Regelungen zu geschossweisen Baugrenzen (hellblau)*
- Die Baugrenzen (hellblau) in den mit dem Buchstaben (E) gekennzeichneten Bereichen gilt in den Geschossen 2 - 4 (1. OG - 3. OG).
- Die Baugrenze (hellblau) in den mit dem Buchstaben (F) gekennzeichneten Bereichen gilt in den Geschossen 2 - 5 (1. OG - 4. OG).

2.2.9 *Sonstige Regelungen*
- Baufenster MU 2: Die Baugrenze (blau) im mit dem Buchstaben (C) gekennzeichneten Bereich darf durch eine Fassadenvorhängung mit einer durchlässigen Leichtkonstruktion mit Fassadenbegrünung bis maximal 1,50 m überschritten werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien zur Überdachung des Hauptzugangs ist bis maximal 1,50 m zulässig.
- Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Rankgerüste/Rankhilfen für Fassadenbegrünung ist um bis zu 0,20 m zulässig.

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

(1) Im WA 1 sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig. Offene Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

(2) Im MU sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig. Es sind maximal 4 offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen ist zulässig.

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

(1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig:
- erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
- ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (max. Höhe 1,80 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude
- Zugänge, Treppenanlagen auch für die Tiefgarage
- Aufstellflächen für Müllabholung und zur Müllabstellung. Nebenanlagen zur Müllabstellung müssen einen Abstand von 2,50 m zum öffentlichen Raum einhalten.
- Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen
- Fahrradabstellanlagen- und Aufenthaltsflächen (Plätze) für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücke
- Einfriedungen
- Kinderspielplätze für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücke
- Versorgungsanlagen
- Lüftungsschächte
- Pergolen als Sonnenschutz
- Freiraummobiliar

(2) Entlang der Gartenstraße ist im Bereich des GR/FR 1 ein Fahrgastunterstand und eine Anlage zur Abstellung und zum Service von Fahrrädern und E-Rollern („Mobilitätshub") (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

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

(1) Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

(2) Die Einfahrt sowie die Ausfahrt in und aus der Tiefgarage im MU ist nur an der jeweils im Plan gekennzeichneten Stelle zulässig.

7. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In dem als Versorgungsfläche festgesetzten Bereich sind Anlagen und Einrichtungen für eine Trafostation zulässig.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die Fläche zwischen den Baugebieten WA 1 und MU sowie zwischen dem Ammerufer und dem Baugebiet MU wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen (z.B. Wege), Feuerwehraufstellflächen und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind nur Wege und Feuerwehraufstellflächen als bauliche Anlagen zulässig.

Im Bereich des MU, Baufenster 3, 5, 7 darf die öffentliche Grünflächen „Parkanlage" durch Balkone und/oder Erker überkragt werden. Eine Terrassennutzung oder Versiegelung der öffentlichen Grünfläche ist nicht zulässig.

(2) Die als private Grünfläche „Kindergarten" festgesetzte Fläche dient der Einrichtung Kindergarten als Außenspielfläche.

(3) Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen entlang des WA 1 ist die private Nutzung durch die angrenzenden Wohngrundstücke zulässig. Eine Versiegelung sowie Nutzgärten sind nicht zulässig. Die Flächen dürfen durch Balkone überkragt werden.

9. Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Abweichend davon gilt für das MU und das WA 1 folgende Regelung:

(2) Aus dem Urbanen Gebiet (MU) darf maximal 12,7 Liter/Sekunde/Hektar (l/s/ha) (dies entspricht einer maximalen Menge von 14,9 Liter/Sekunde (l/s)), aus dem WA 1 darf maximal 124,4 l/s/ha (dies entspricht einer maximalen Menge von 37,5 l/s) in das anliegende Gewässer, die Ammer, eingeleitet werden. Die Einleitmengen sind auf die jeweiligen Grundstücke bezogen nachzuweisen. In der Summe ergibt sich damit eine maximale Einleitung von 24 l/s/ha A_{ges} in die Ammer. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind nicht in die Ammer zu entwässern. Eine Einleitung in den bestehenden Kanal ist nicht gestattet.

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

(1) *Dacheindeckungen*

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

(2) *Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen*

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Stellplätze und Wege in den Baugebieten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (Fugenbreite mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25 %), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (Fugenbreite mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.

(3) *Dachbegrünung*

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheits-resistenten 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. Auf den begrünten Dächern ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

(4) *Fassadenbegrünung*

Zusammenhängend geschlossene, fensterlose Fassadenflächen mit über 150 m² Ansichtsfläche sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

(5) *Bodenauftrag*

Die als öffentliche und private Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Mittel mit einer 0,80 m und mind. mit einer 0,60 m mächtigen Bodenschicht anzudecken. Zumindest die unteren 0,40 m des Bodenaufbaus dieser Flächen müssen einen kf-Wert im Bereich von 10^{-4} bis 10^{-7} m/s vorweisen. Darüber kann Bodenmaterial je nach gärtnerischer Nutzung eingesetzt werden.

Die nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke sind im Mittel mit einer 0,60 m mächtigen Bodenschicht anzudecken.

(6) *Entwicklung einer Parkanlage - Maßnahme M 1*

Auf der in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine öffentliche Parkanlage zu entwickeln. Dabei sind:

6.1 Auf mindestens 5 % der Fläche sind durch Pflanzung Gebüsche mittlerer Standorte zu entwickeln. Es sind heimische Arten zu verwenden. Die Bereiche zwischen den Feuerwehraufstellflächen und den Gebäuden sind frei von Gehölzen zu halten.

6.2 Auf mindestens 25 % der Fläche sind Magerwiesen und magere, überjährige Säume zu entwickeln. Zur Ansaat ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Zur Pflege der Magerwiesen erfolgt eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes. Teilbereiche werden als überjährige (mehrjährige) Säume im Frühjahr (nicht vor April) mit Abräumen des Mahdgutes gemäht. Wege und Plätze (befestigt oder unbefestigt) dürfen maximal 30 % der Fläche einnehmen. Intensiv genutzte Bereiche dürfen max. 40 % der Fläche einnehmen, auf ihnen ist Zierrasen zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine sechsschürige Mahd.

(7) *Entwicklung eines Baumhains - Maßnahme M 2:*

Auf der in der Planzeichnung mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Baumhain zu entwickeln. Dabei sind:

7.1 Auf mindestens 60 % der Fläche wird durch Pflanzung von Einzelbaumhochstämmen und Sträuchern ein hainartiger Charakter entwickelt. Es ist mindestens ein Baum je 30 m² zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Fläche, welche mit einem Leitungsrechts belegt ist, muss frei von Gehölzen bleiben.

7.2 Auf max. 20 % der Fläche sind Magerwiesen und magere, überjährige Säume zu entwickeln. Zur Ansaat ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Zur Pflege der Magerwiese erfolgt eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes. Teilbereiche werden als überjährige (mehrjährige) Säume im Frühjahr (nicht vor April) mit Abräumen des Mahdgutes gemäht. Die Anlage von befestigten und unbefestigten Wegen und Plätzen ist auf max. 20 % der Fläche zulässig.

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

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Geh- und Fahrrechte GR/FR 1, GR/FR 2 und GR/FR 3 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im GR/FR 1 sind folgende Anlagen zulässig: Fahrgastunterstand, Mobilitätsstation, Brunnenanlage, Trafostation.

(2) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte LR 1 - LR 4 dienen dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

(3) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

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

(1) An den Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplans (maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a 60 dB und mehr) sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2017 oder Januar 2018 erfüllen.

(2) Im Bereich mit der Kennzeichnung (Z) sind im Erdgeschoss des Gebäudes Fenster von Aufenthaltsräumen, die als Schlafraum dienen können, mit einer Vorsatzscheibe (Prallscheibe) zu versehen.

(3) Von den Festsetzungen (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen. (Die genauen Anforderungen können der schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH 20-GS-053 vom 15.07.2021 entnommen werden.)

(4) Falls kein Einzelnachweis erfolgt, ist ein Außenlärmpegel L_a von 68 dB für das urbane Gebiet (MU) und ein L_a von 63 dB für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) maßgeblich.

(5) Aufenthaltsräume, die als Schlafraum dienen können, die kein Fenster zu einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a 60 dB oder niedriger aufweisen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

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

(1) Pflanzung von Einzelbäumen - Innenhof (PFG 1)
Pro Innenhof ist jeweils mindestens ein großkroniger Einzelbaumhochstamm oder zwei klein- bis mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen (PFG 1). Die Lage der Bäume innerhalb der jeweiligen Innenhöfe ist variabel. Es sind Bäume der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 (auch in Sorten) zu verwenden.

(2) Pflanzung von Einzelbäumen - Quartiersplatz (PFG 2)
Auf dem Quartiersplatz ist mindestens ein Einzelbaumhochstamm zu pflanzen (PFG 2). Die Lage des Baumes auf dem Quartiersplatz ist variabel. Es sind Bäume der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 (auch in Sorten) zu verwenden.

(3) Pflanzung von Einzelbäumen - „Parkanlage" (PFG 3)
Auf der mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 20 Einzelbaumhochstämme zu pflanzen (PFG 3). Die Lage der Bäume innerhalb der Fläche ist variabel. Es sind Bäume der Pflanzliste 3 (auch in Sorten) zu verwenden. Die Bereiche zwischen den Feuerwehraufstellflächen und den Gebäuden sind frei von Gehölzen zu halten.

(4) Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume aus der entsprechenden Pflanzliste zu ersetzten. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (s. Hinweise).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 08.08.1995, i. d. F. vom 05.03.2010, 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 sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.

(2) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen Nr. 2 (4) der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

2. Fassadengestaltung

(1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

(2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem beklebten Anteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig.

3. Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrüntem Flachdach mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen.

(2) Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m ist zulässig.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Terrassen und Platzflächen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Unbebaute Flächen ausgefüllt oder angelegt mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Teilflächen, die dem Artenschutz dienen sowie Traufstreifen entlang des Hausgrundes.

5. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

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

(2) 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.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

(2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

(3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade des Erdgeschosses und der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage je Fassadenseite zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 60 cm und einer Tiefe bis zu 15 cm zulässig. Ihre Länge darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude gilt, dass die Summe aller Werbeanlagen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.

7. Einfriedungen

(1) Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum (hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen) sind im MU und im WA 1 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einfriedungen und / oder Sichtschutzelemente zum öffentlichen Raum für Bereiche und Räume mit speziellem Schutzbedarf (z.B. Kindertageseinrichtungen o.ä.), bei denen aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung erforderlich ist, zugelassen werden.

(2) Als Einfriedungen sind zulässig:
- geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
- offene Holzzäune (ohne geschlossene Ansichtsflächen) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m

III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(1) Die Altablagerung des Neckaraltarmes wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie bleibt in ihrer Lage und Ausdehnung im Untergrund erhalten. Im tieferen Bereich der Altablagerung liegen Bodenverunreinigungen vor, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen könnte. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ist im derzeitigen wie im zukünftigen Zustand ausgeschlossen.

(2) In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Fachbehörde für Altlasten- und Bodenschutz baulich eingegriffen werden.

(3) Das Einbringen von geothermischen Anlagen und deren Nutzung kann Auswirkungen auf Grundwasserwegsamkeiten haben. Eine hierdurch bedingte Schadstoffmobilisierung in den tieferen Bereichen der Altablagerung könnte das Grundwasser verunreinigen, so dass aus Vorsorgegründen auf diese Nutzung im gesamten Plangebiet verzichtet werden muss.

(4) Zum Umgang mit den Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die HPC AG, Rottenburg eine „Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung" erarbeitet (Stand: 19.04.2021).

IV. HINWEISE

1. Pflanzlisten

Die Arten der Pflanzlisten 1-3 wurden nach ihrer Resistenz gegenüber den klimabedingten Standortveränderungen (Hitze und Trockenheit) ausgewählt. Die Listen enthalten daher auch nicht-heimische Arten. Diese sind mit einem * gekennzeichnet.

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume
(geeignet bis sehr geeignet bei Trockenstress)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn); *Gleditsia triacanthos** (Amerikanische Gleditschie); *Quercus petrea* (Trauben-Eiche); *Quercus rubra** (Rot-Eiche); *Robinia pseudoaccacia** (Gemeine Robinie); *Tilia cordata* (Winter-Linde); *Tilia tomentosa** (Silber-Linde); *Ulmus x hollandica** (Holländische Ulme)

Pflanzliste 2 - Klein- und Mittelkronige Bäume
(geeignet bei Trockenstress)
Alnus cordata * (Herzblättrige Erle); *Alnus x spaethii* * (Spaeths Erle); *Amelanchier arborea** (Schnee-Felsenbirne); *Corylus colurna** (Baum-Hasel); *Eriolobus trilobatus** (Dreilappiger Apfel); *Malus tschonoskii** (Woll-Apfel); *Phellodendron amurense** (Amur-Korkbaum); *Sorbus intermedia** (Schwedische Mehlbeere); *Tilia x euchlora** (Krim-Linde) und Obstbaumhochstämme in Sorten

Pflanzliste 3 - Klein- und Mittelkronige Bäume
(sehr geeignet bei Trockenstress)
Acer campestre (Feld-Ahorn); *Acer monspessulanum** (Französischer Ahorn); *Acer x freemanii** (Schmalkroniger Rot-Ahorn); *Fraxinus ornus** (Blumen-Esche); *Maackia amurensis** (Asiatisches Gelbholz); *Ostrya carpinifolia** (Hopfenbuche); *Sophora japonica** (Japanischer Schnurbaum); *Tilia mandshurica** (Mandschurische Linde); *Ulmus pumila** (Sibirische Ulme)

2. Artenschutz

Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden
Zur Schaffung geeigneter Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Fledermausarten sind an den neuen Gebäuden jeweils mindestens drei geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

Zur Verbesserung der Lebensraumsituation des Mauerseglers sind an den neuen Gebäuden im Urbanen Gebiet in der Fassade oder unter der Traufe Nisthilfen für Mauersegler anzulegen. Pro Gebäude sind mindestens 3 Nisthilfen vorzusehen. Damit die Sonneneinstrahlung im Sommer nicht zu hoch wird, sind die Kästen an den nach Osten und Norden ausgerichteten Fassaden anzubringen. Unter den Einflugöffnungen dürfen keine Fassadenvorsprünge, Rohre o.ä. vorhanden sein.

Nist- und Quartierhilfen entlang der Ammer
Zur Schaffung von Nist- und Quartierplätzen für gehölzgebundene Vogel- und Fledermausarten sind an den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbäumen entlang der Ammer mindestens je 5 geeignete Nist- und Quartierhilfen für Vögel und für Fledermäuse anzubringen. Die Ausflugöffnungen sind nach Südosten auszurichten. Die Anbringungshöhe für Vogelkästen beträgt 2,80 bis 3,50 m, die Anbringungshöhe für Fledermauskästen beträgt 3,00 bis 6,00 m.

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:
Zur Minderung von Lichtemissionen in die Grünflächen ist die Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen und auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es sind Leuchtengehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off Leuchten mit flacher Abdeckscheibe). Diese sind exakt horizontal und in geringer Höhe (max. 4 m) zu installieren. Ein Abstrahlen in den Parkbereich ist zu vermeiden. Die Leuchten-Gehäuse müssen staubdicht konstruiert sein, um das Eindringen von Insekten und Spinnen zu verhindern, weiterhin darf eine Oberflächentemperatur von 40°C nicht überschritten werden. Es sind sparsame und energieeffiziente Leuchtmittel wie moderne Natriumdampflampen und warmweiße oder gelbe LEDs zu verwenden. Die Lichtleistung ist möglich gering zu wählen. Die Farbtemperatur darf maximal 3 000 Kelvin mit wenig Strahlung im UV- und Blaubereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm) betragen.

Es ist eine intelligente Beleuchtungssteuerung mit sensorgesteuerter Dimmung einzusetzen. Eine Aktivierung darf nur bei Benutzung der Wege und Plätze erfolgen.

Auf § 21 NatSchG wird hingewiesen.

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

Bauzeitbeschränkung:
Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. November bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).
Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten 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.

4. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bestimmungen zum Regelbaumquartier:
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 16 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 2013 zu beachten.

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

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

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

5. Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 97.097 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen" ausgeglichen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Sie wurde bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

Beschreibung der Maßnahme: Die Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen stellt für die Amphibienbestände in den westlich und östlich gelegenen Bereichen des Ammertals ein Wanderungshindernis dar. Durch regelmäßige aufwändige Schutzaktionen zu den Wanderungszeiten wurden die Tiere in der Vergangenheit bei der Querung der Straße unterstützt. Die dauerhafte Leiteinrichtung ermöglicht künftig das selbständige und sichere Umgehen dieses Straßenhindernisses. Auf beiden Seiten der L 372 wird eine Amphibienleiteinrichtung aus Leitelemente aus Stahl gebaut. Die Distanz zwischen Querung drei und vier beträgt ca. 165 m. Aufgrund dieser sehr großen Distanz wird ein zusätzlicher Amphibiendurchlass gebaut. Die bestehenden Querungen unter der L 372 sind schwer einsehbar und für die Pflege fast unerreichbar. Die vorhandenen Betonabdeckungen und Betonwangen werden teilweise abgebrochen und das Gelände entsprechend angepasst. An einer Stelle wird ein Durchbruch in einen vorhandenen Durchlass gebaut. Dieser ermöglicht es den Amphibien einen zusätzlichen Weg auf die andere Seite nutzen zu können. Die bestehenden Entwässerungsrinnen werden als erweiterte Lauffläche der Leiteinrichtung genutzt.

6. Versickerung

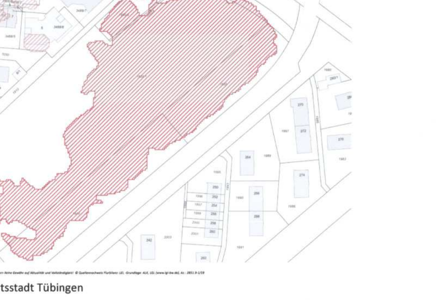
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen.
Anfallendes Oberflächenwasser von Flächen außerhalb des Neckar-Altarms darf nicht im Bereich des Neckar-Altarms versickert werden.

7. 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 ortsnah wiederverwendet werden.

8. Hochwasser

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LUBW: 08.02.2016) befindet sich das Plangebiet im Bereich von HQextrem und überwiegend im Druckbereich bei HQ100.



TüGIS - Universitätsstadt Tübingen

9. Überflutungsnachweis

Der Überflutungsnachweis ist im nachgelagerten baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

10. 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.

11. Ge- und Verbote im Gewässerrandstreifen

Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltgesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens.

12. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach §1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

13. Geotechnik

Ein Geotechnischer Bericht von der HPC AG, Rottenburg a.N. zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, mit Stand vom 25.06.2021, vor. Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

14. 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).

15. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).

16. Kampfmittel

Der Geltungsbereich wurde mit Luftbildauswertungen („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Gartenstraße, Tübingen - Lustnau", Hinkelbein) vom 10.04.2017 untersucht. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern ergeben. Die Aussagen beziehen sich auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann hierdurch allerdings nicht gegeben werden.

17. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109-1)

Grundlage ist die DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, Berichtigung August 1992, Stand Januar 2017 oder Januar 2018. Die DIN 4109 wird beim Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

Auf die Schalltechnische Untersuchung 20-GS-053 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Queck-Areal" in Tübingen der SoundPLAN GmbH vom 15.07.2021 wird verwiesen.

18. Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1)

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

VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan Queck-Areal mit örtlichen Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 14.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Queck-Areal 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 wurde am 24.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurde am 24.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung der Änderung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit wurde am 07.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauflage in der Zeit vom 12.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Zusätzlich wurden ab dem 12.11.2020 Informationsvideos auf der Internetseite der Universitätsstadt Tübingen zur Verfügung gestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 11.11.2020 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 17.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.2021 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 14.10.2021 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 01.10.2021 und Umweltbericht mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.08.2021 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2021 von 29.10.2021 bis einschließlich 10.12.2021 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 28.10.2021 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 10.12.2021 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 24.03.2022 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.03.2022 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und der Umweltbericht in der Fassung vom 22.02.2022 sowie die Begründung in der Fassung vom 22.02.2022/25.03.2022.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.03.2022 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.2022 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 25.03.2022

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 14.04.2022

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 21.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 22.04.2022

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan
"Queck-Areal"
Plan Nr.: 517
Tübingen, 22.02.2022

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
FB Planen Entwickeln
Liegenschaften