Anlage 2 zur Vorlage 74/2025

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Strütle/ Weiher“
in Tübingen-Pfrondorf

Entwurf vom 29. April 2025

Tübingen
Universitätsstadt

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Strütle/ Weiher“ werden die Bebauungspläne

- Bebauungsplan „Breite Tübingen-Pfrondorf“ (Nr. 5044) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 16. August 1983
- Bebauungsplan „Hofstrütle Teil II“ (Nr. 5050) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 29. Dezember 1995
- Bebauungsplan „Hofstrütle“ (Nr. 5045) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 9. September 1985
- Bebauungsplan „Hofstrütle Teil II – Südwestlicher Bereich“ (Nr. 5053) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 5. Juli 2014
- Bebauungsplan „Brunnwiesen“ (Nr. 5039) mit örtlichen Bauvorschriften, genehmigt am 13. Juni 1966
- Bebauungsplan „Seestr. – Seedamm“ (Nr. 5040) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 23. Dezember 1974
- Bebauungsplan „Weiher I“ (Nr. 5043) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten 13. Februar 1981
- Bebauungsplan „Weiherstraße 12 und 14“ (Nr. 5032) mit örtlichen Bauvorschriften, genehmigt am 16. September 1955
- Bebauungsplan Gewann „Weiher“ (Nr. 5037) mit örtlichen Bauvorschriften, genehmigt am 2. Oktober 1964

sowie der Ortsbauplan

- Ortsbauplan Fasz. 50 01 ff, in Kraft getreten am 1. April 1871

überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strütle/ Weiher“ 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Im räumlichen Geltungsbereich werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-WA 6, das Dörfliche Wohngebiet MDW, die Mischgebiete MI 1-MI 2, das Gewerbegebiet GE, die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1-2 und das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

(4) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, Boarding Houses, Apart-Hotels und Ferienwohnungen unzulässig.

Dörfliches Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO)

(5) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Dörflichen Wohngebiet (MDW) Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nur zulässig, wenn die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt ist.

Die Verträglichkeit ist gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt, sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält.

Der Nachweis einer Verträglichkeit zu der nächstgelegenen Wohnbebauung muss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

(6) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Gartenbaubetriebe (§5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

(7) In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

(8) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, Boarding Houses, Apart-Hotels und Ferienwohnungen unzulässig.

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

(9) Im Mischgebiet (MI) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten aller Art.

(10) Im Mischgebiet (MI) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, Boarding Houses, Apart-Hotels und Ferienwohnungen unzulässig.

(11) Einzelhandel im festgesetzten Mischgebiet:

1. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind nur zulässig, wenn
   - es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt

   oder
   - sie Versorgungsaufgaben des engeren Gebiets wahrnehmen.

   Zur Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

2. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind nur zulässig, wenn
   - sie zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung vorgesehen werden
   - und sofern hieraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung resultieren.

   Von dieser Regelung sind Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgenommen, die eindeutig der Versorgung des näheren Gebietes dienen (in der Regel unter 100 m² Verkaufsfläche).

   Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

Gewerbegebiet GE und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 8 BauNVO)

(12) Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise sind sonstige Betriebe zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Emissionskontingente eingehalten werden.

(13) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und von § 1 Abs. 9 BauNVO Beherbergungsbetriebe, Boarding Houses, Apart-Hotels und Ferienwohnungen unzulässig.

(14) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Tankstellen, ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen und Solartankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

(15) Einzelhandel im festgesetzten Gewerbegebiet:

1. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem auf der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Es dürfen lediglich vom Betrieb produzierte Waren verkauft werden. Die Verkaufsfläche einschließlich Ausstellungsfläche darf dabei
   - höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebes auf der überbaubaren Grundstücksfläche betragen und
   - die Großflächigkeit nicht überschreiten.

3. Im Gewerbegebiet GEe 2 sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur zulässig, wenn
   - es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt
     oder
   - sie Versorgungsaufgaben des engeren Gebiets wahrnehmen.

   Zur Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

4. Im Gewerbegebiet GEe 2 sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur zulässig, wenn
   - sie zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung vorgesehen werden und
   - sofern hieraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung resultieren.

   Von dieser Regelung sind Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgenommen, die eindeutig der Versorgung des näheren Gebietes dienen (in der Regel unter 100 m² Verkaufsfläche).

   Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

(16) Im Gewerbegebiet GEe 2 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen sind gemäß Ziff. 18 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen.

(17) <u>Geräuschkontingentierung im festgesetzten Gewerbegebiet:</u>

1. In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes genannten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

2. Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Richtungssektor West festgesetzt. Innerhalb des Richtungssektors West erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS}$ = 5.

3. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente auch für die Mischgebiete (MI) und die Allgemeinen Wohngebiete (WA) innerhalb des Plangebiets. Abweichend von der DIN 45691 gelten die Kontingente nicht für die Gewerbegebiete „Hofstrütle“ und „Hofstrütle II“. Für neu zu genehmigende Anlagen im Plangebiet ist zusätzlich zur Einhaltung der Geräuschkontingentierung ein Nachweis der Einhaltung der Richtwerte in den Gewerbegebieten „Hofstrütle“ und „Hofstrütle II“ gemäß TA Lärm zu erbringen.

4. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden.

Sondergebiet: Infrastruktur, Mobilität und Energie (§ 11 BauNVO)

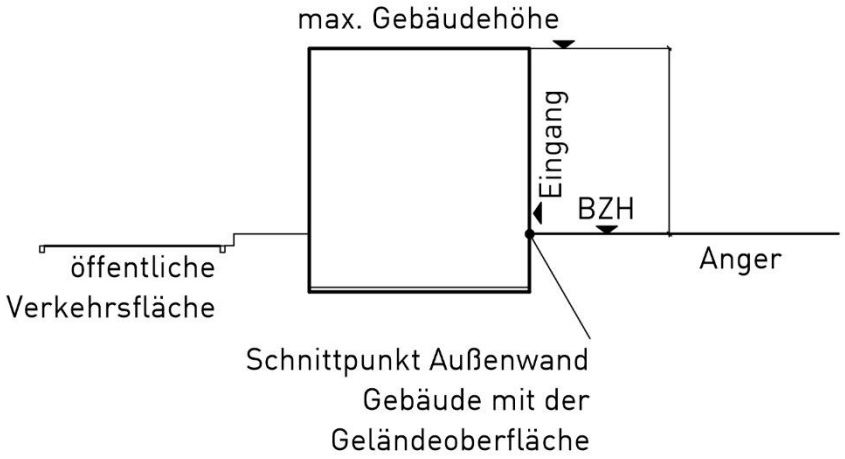
(18) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung für das Plangebiet und benachbarte Gebiete und von zentralen Parkierungsanlagen und Mobilitätseinrichtungen.

Zulässig sind:
- Parkhaus mit Stellplätzen für Kfz, motorisierte Zweiräder, Fahrräder, Lastenräder u.a.
- Anlagen zur Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung sowie Versorgungseinrichtungen
- nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, wenn es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt oder sie Versorgungsaufgaben „des engeren Gebiets“ wahrnehmen. Zur Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.
- Dienstleistungen zur Mobilität und Infrastrukturausstattung
- Paketstationen zum Empfang und/ oder Abgabe von Paketen, Päckchen und Waren
- Technik- und Abstellräume
- erforderliche Erschließungsflächen (z.B. Zu- und Abfahrten, Treppenhäuser) und Nebenräume (z.B. Streusalz)

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

(1) Unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist die Bezugshöhe (BZH) in m über NHN gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Die BZH ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Geländeoberfläche.

Systemskizze untere Bezugshöhe (BZH):



(2) Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten Bezugshöhe vorhanden ist, gilt Folgendes:

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen von der Mitte der auf dem Baugrundstück geltenden vorderen Baugrenze bzw. Baulinie. Sofern ein Grundstück an mehr als eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich ergebende höher gelegene Punkt maßgebend.

(3) Eine Über- bzw. Unterschreitung des unteren Bezugspunktes ist um höchstens 0,3 m zulässig.

(4) Oberer Bezugspunkt bei Satteldächern für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches (Attika).

(5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,3 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,2 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

(6) Grenzen innerhalb eines Baufensters unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete oder transparente Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils überschreiten.

(7) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise und abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

(1) Für die jeweils zulässigen Hausformen (Doppelhaus und Einzelhaus) sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Sofern keine Eintragungen erfolgt sind, sind alle Hausformen zulässig.

(2) Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone) festgesetzt.

(3) offene Bauweise (o):
o = offene Bauweise

(4) abweichende Bauweise (a):
a1 = offene Bauweise aber ohne Längenbeschränkung der Gebäude

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

Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen und Firstrichtungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

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

(1) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1 sind ebenerdige Kfz-Stellplätze mit einer Fläche von mehr als 10 % der Gesamtgrundstücksfläche des Baugrundstücks unzulässig. Die Fläche darf eine Größe von 0,5 ha nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Flächengröße sind die Kfz-Stellplätze gestapelt anzuordnen.

(2) In den Mischgebieten MI 1-2 sind ober- und unterirdische Stellplätze (St) unzulässig. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Werden keine solche Flächen festgesetzt, sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze im Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(4) Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hier ist nur die Errichtung von unterirdischen, erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Ausnahmsweise können die für Tiefgaragen festgesetzten Flächen überschritten werden, sofern technische Gründe dies erfordern.

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

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür separat gekennzeichneten Flächen zulässig.

(2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind lediglich folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig:
- erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
- Zufahrten, Zugänge und Wege
- Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen
- Fahrradabstellanlagen
- Einfriedungen
- Aufenthaltsflächen für Mitarbeiter
- Anlagen zur Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung sowie Versorgungseinrichtungen
- unterirdische Anlagen zur Versorgung des Gebäudes wie z.B. Zisternen

(3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig:
- erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
- ebenerdige Terrassen mit zugehörigen Sichtschutzelementen (maximal Höhe 1,8 m) im direkten Anschluss an die Hauptgebäude
- Standplätze für Müllbehälter
- Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen
- Fahrradabstellanlagen
- Einfriedungen
- Kinderspielplätze
- Gärten
- Geräteschuppen
- Aufenthaltsflächen
- Anlagen zur Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung sowie Versorgungseinrichtungen
- Pergolen als Sonnenschutz
- Freiraummobiliar
- unterirdische Anlagen zur Versorgung des Gebäudes, wie z.B. Zisternen

8. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtflächen an öffentlichen Straßenkreuzungen von jeglicher Bebauung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der zugehörigen Fahrbahnoberkante freizuhalten.

(2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtflächen an Tiefgaragenausfahrten von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Sicherheitsstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Schemaskizze Sicherheitsstreifen:

10. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausnahmsweise können Zufahrten von der Planstraße D auf die gewerblich genutzten Grundstücke zugelassen werden, sofern diese dem Brandschutz (Feuerwehrzufahrt), zur Pflege des Grünstreifens oder der Wartung und des Betriebs einer Anlage zur Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung sowie Versorgungseinrichtung dienen.

(2) Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Zufahrtsbereiche zu den landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

(3) Die Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgarage sind lediglich innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereiche zulässig. Ausnahmsweise kann von den eingetragenen Bereichen für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage abgewichen werden, sofern die Rettungswege sichergestellt und die Pflanzgebote umgesetzt werden können.

(4) Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise kann die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage auch außerhalb des Gebäudes liegen, sofern der Zufahrtsbereich in die bauliche und freiräumliche Struktur eingebunden wird.

(5) Auf dem Tiefgaragendach ist ein offen gestaltetes Geländer als Absturzsicherung mit einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig.

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

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

(2) Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Behindertenstellplätze“ festgesetzt.

(3) Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

(4) Es werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

(5) Es werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

(6) Von der Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

12. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität“ ausgewiesen.

13. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und Nr. 20 BauGB)

(1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

(2) Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen. Die Retentionsanlagen müssen abgedichtet hergestellt werden. Pro 100 m² abflusswirksame Fläche ist ein Retentionsvolumen von 3,5 m³ im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(3) Die Drosselmenge in den öffentlichen Kanal beträgt 11,33 l/s pro ha abflusswirksame Fläche.

(4) Das Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen, bei denen der Anfall von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. Umschlags-/ Lagerflächen), darf nur nach entsprechender Vorbehandlung an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

14. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

(2) <u>Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) - Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Energiegewinnung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</u>
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Energiegewinnung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen (z.B. Wege) und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

(3) Öffentliche Grünfläche (ÖG 2) - Zweckbestimmung Obstbaumwiese und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen (z.B. Wege) und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

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

(1) Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke herzustellen.

(2) Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierung sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

(3) Überdeckung von unterirdischen Bauwerken

Tiefgaragen und unterirdische Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die nicht von Gebäuden oder Wegen überdeckt sind, sind intensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Erdüberdeckung muss 0,8 m; im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m betragen.

(4) Entwicklung einer Parkanlage ÖG 1

Auf der mit ÖG 1 bezeichneten Fläche ist eine Parkanlage mit Spielplatz herzustellen:

- Auf 5 % der Fläche sind Gebüsche mittlerer Standorte anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische Arten zu verwenden.
- Auf 20 % der Fläche sind magere Wiesen und überjährige Säume herzustellen. Es ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zur Ansaat zu verwenden. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdguts). Teilflächen sind als überjährige Säume einmalig im zeitigen Frühjahr pro Jahr mit Abfuhr des Mahdguts dauerhaft zu pflegen.
- Auf 75 % der Fläche ist intensiv genutzte Wiesenfläche herzustellen (sechsmalige Mahd pro Jahr).

(5) Entwicklung einer Obstbaumwiese (ÖG 2)

Auf der mit ÖG 2 bezeichneten Fläche sind magere Wiesen herzustellen:

- Es ist artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zur Ansaat zu verwenden.
- Die Fläche ist extensiv zu pflegen (eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdguts).

16. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte (LR) werden zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt.

(2) Die Leitungsrechte 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.

17. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gehrechte (GR 1) werden zugunsten der Grundstückseigentümer und der Nutzungsberechtigten festgesetzt.

(2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gehrechte (GR 2) werden zugunsten der Grundstückseigentümer und der Nutzungsberechtigten festgesetzt.

(3) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Fahr- und Gehrecht (FR/GR) wird zugunsten der Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten festgesetzt.

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

<u>Lärmimmissionen</u>:

(1) Im Gewerbegebiet GEe 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß Ziff. 1 (16) ausnahmsweise zulässig, wenn
- die Grundrissgestaltung so erfolgt, dass in nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 angeordnet werden.
- Abweichend davon können schutzbedürftige Räume in den oben genannten Richtungen nur mit nicht öffenbaren Fenstern zugelassen werden. Sofern in diesem Fall die Belüftung nicht über zur Planstraße A ausgerichtete Fenster möglich ist, sind fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

(2) Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus dem zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien. Im Gewerbegebiet GEe 2 und im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ ist für westliche, nördliche und östliche Fassaden von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB und von 68 dB(A) für südliche Fassaden auszugehen. Im Mischgebiet (MI) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 58 dB(A) auszugehen.
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der

Außenbauteile entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien reduziert werden.

19. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

(1) Pflanzgebot Baumpflanzungen PFG 1-PFG 11

An den durch PFG 1-11 für Baumpflanzungen belegten Standorten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Laubbäume verschiedener Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen.

Es sind Bäume der Pflanzliste (auch in Sorten) zu verwenden. Die Pflanzliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise, Nr. 1. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier entsprechend Teil III Hinweise, Nr. 2.

Standortabweichung

Geringfügige Standortabweichungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote aus technischen Gründen (Leitungen, Zugänge, Zufahrten) sind ausnahmsweise zulässig, unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Bäume bestehen bleibt. Im Einzelnen werden festgesetzt:

PFG 1	Großkronige Straßenbäume (Planstraße A, B, C und D)
PFG 2	Säulenförmige Bäume (Planstraße C und D)
PFG 3	Mittelkronige Bäume (Ortsrand, Planstraße C und D)
PFG 4	Mittelkronige Straßenbäume (Planstraße A und B)
PFG 5	Kleinkronige Straßenbäume (Planstraße A, Weg A, Weiherstraße)
PFG 6	Mittelkronige Bäume (private Gärten)
PFG 7	Großkronige Bäume (Gewerbegebiet GEe 2 und Sondergebiet SO)
PFG 8	Obstbäume (Planstraße C und D, öffentliche Grünfläche ÖG 2)
PFG 9	Bäume Öffentlicher Grünfläche ÖG 1
PFG 10	Mittelkronige Bäume (Gewerbegebiet GE und GEe 1)
PFG 11	Mittelkronige Bäume (Quartiershof A und C; Anger A, B und C, Wohnhof A und B)

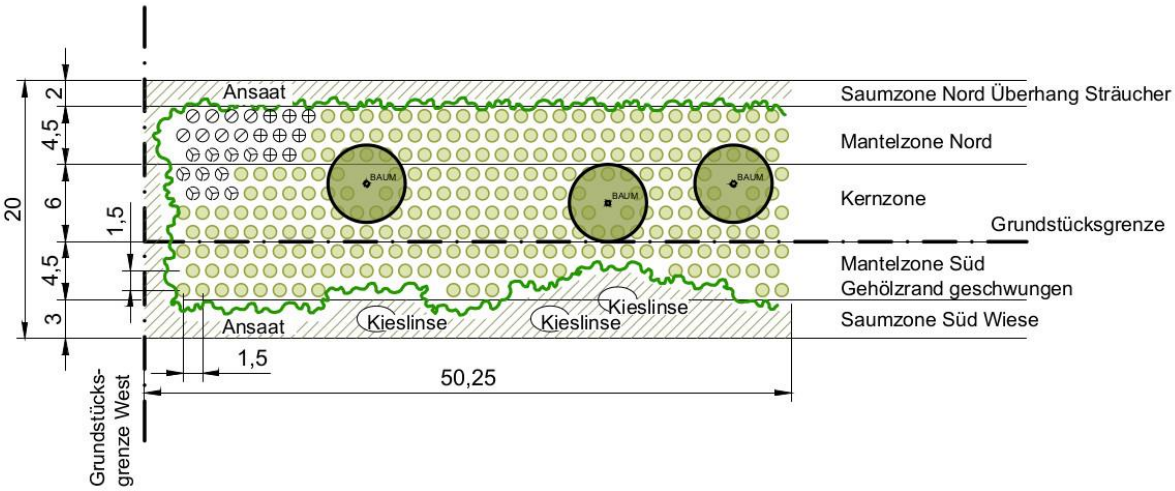
(2) Pflanzgebot 12 (PFG 12) Wildhecke und Saum in den Gewerbegebieten (GE, GEe 1 und GEe 2) und im Sondergebiet (SO)

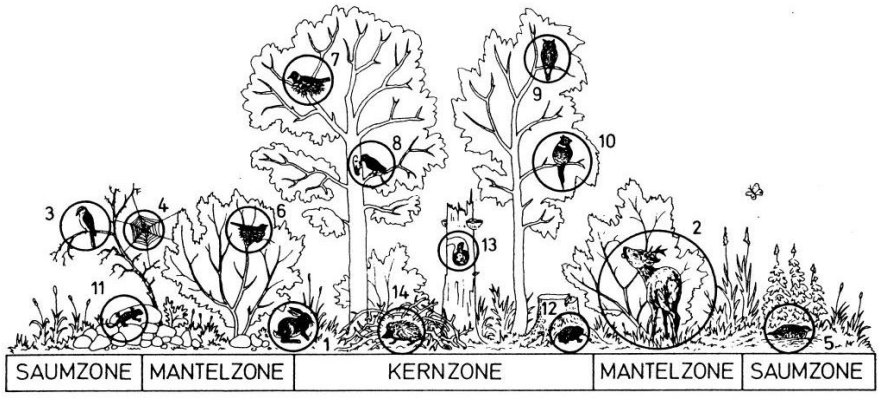
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem flächenhaften Pflanzgebot PFG 12 gekennzeichneten Fläche sind einheimische Sträucher und Bäume mehrreihig in Form einer lockeren Wildhecke bzw. eines Feldgehölzes zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Sträucher und Bäume zu ersetzen.

Nach Süden ist ein geschwungener Gehölzrand auszubilden und ein 3 m breiter Saum aus einheimischen Stauden, Kräutern und Gräsern vorzulagern. Der Saum ist von Gehölzen freizuhalten und abschnittsweise alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Es sind Arten der Pflanzliste (auch in Sorten) zu verwenden. Die Pflanzliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise, Nr. 1.

Pflanzschema:





Darstellung aus Merkblatt 1 Heckenpflege, LUBW

- In der Mantel- und Kernzone sind Sträucher im Abstand von 1,5 m x 1,5 m pflanzen; Sträucher in Gruppen zu 5-10 Stück pro Art.
- In der Kernzone sind Bäume nach Pflanzliste mit einem Abstand von 8-20 m zueinander und nach Nachbarrecht zu pflanzen.
- Das Pflanzgebot 7 (PFG 7, großkronige Bäume) ist ergänzend an den festgesetzten Stellen zu pflanzen.
- In der Saumzone ist eine Ansaat einer blütenreichen Saummischung auf einer Breite von 2 m bzw. 3 m herzustellen. Innerhalb der südlichen Saumzone sind zusätzlich 2 m x 3 m mehrere Kieslinsen aus Schroppen/Kies/Sand-Gemisch anzulegen.
- Das Pflanzschema ist in der Länge zu wiederholen und die Breite der Mantel- und Kernzone nach Osten entsprechend anzupassen.

(3) <u>Pflanzgebot 13 (PFG 13) Unterwuchs Streuobststreifen im Gewerbegebiet GEe 1</u>
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem flächenhaften Pflanzgebot PFG 13 gekennzeichneten Fläche ist der Unterwuchs des Streuobststreifens als Wiesenfläche anzulegen und durch eine zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

(4) Fassadenbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet

In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 und im Sondergebiet (SO) sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 40 m mindestens zu 30 % mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen über die gesamte Wandhöhe zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Arten der Pflanzliste (auch in Sorten) zu verwenden. Die Pflanzliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise, Nr. 1.

(5) Stellplatzbegrünung im Gewerbegebiet (GE und GEe 1-2)

In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 ist je angefangene vier oberirdische Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise, Nr. 1. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier entsprechend Teil III Hinweise Nr. 2.

(6) Begrünung Verkehrsflächen

Die mit Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr).

(7) Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. März 2022 (GBl. S. 257) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm.

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von maximal 5° und einer Substratstärke von mindestens 6 cm herzustellen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind die Dachflächen von Garagen und Carports ohne Begrünung zulässig, sofern auf diesen Dachflächen Anlagen für eine Solarnutzung errichtet werden.

(8) Pflanzbindung 1 (PFB 1) - Erhalt von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFB 1 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch artengleiche hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier entsprechend Teil III Hinweise, Nr. 2.

(9) Pflanzbindung 2 (PFB 2) - Erhalt flächiger Gehölzpflanzung GEe 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Pflanzerhaltungsgebot PFB 2 gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen mit heimischen Arten vorzunehmen.

Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier entsprechend Teil III Hinweise, Nr. 2.

(10) Begrünung in den Sichtflächen

1. In den mit Sichtflächen festgesetzten Bereichen an öffentlichen Straßenkreuzungen sind Bepflanzungen (z.B. Hecke) nur mit einer Höhe bis zu 0,8 m zulässig.

2. In den mit Sichtflächen festgesetzten Bereichen an den Tiefgaragenausfahrten sind nur niedrigwüchsige Bepflanzungen mit einer Höhe bis zu 0,3 m (z.B. Bodendecker) zulässig.

3. In den mit Sichtflächen festgesetzten Bereichen sind hochstämmige Bäume ausnahmsweise zulässig, sofern die Sichtweite nicht behindert wird.

(11) Begrünung in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sicherheitsstreifen)
In den festgesetzten von der Bebauung frei zu haltende Flächen sind nur niederwüchsige Bepflanzungen (z.B. Bodendecker) mit einer Höhe bis zu 0,3 m ist zulässig. Eine hochstämmige Bepflanzung (z.B. Hecken) ist nicht zulässig.

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

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.148.201 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahmen „Steinbruch Hägnach“ (LUS-13; vollständig) und die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ (UJE-14; anteilig) ausgeglichen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

Die in Abs. 1 genannten externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung und weitere Flächenfestsetzungen nachfolgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

18 %: Öffentliche Verkehrsfläche
6 %: Öffentliche Grünfläche
42 %: Gewerbegebiet
7 %: Mischgebiet
22 %: Allgemeines Wohngebiet
3 %: Dörfliches Wohngebiet

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBI. S. 422) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Für Hauptgebäude sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen maßgebend. Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen), Dachaufbauten und Quergiebeln sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig.

(2) Die Dacheindeckung ist in den Farben Schwarz, Grau und Rot bis Rotbraun zulässig.

(3) Grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Oberflächen sind als Dacheindeckung unzulässig.

(4) Für Doppel- und Reihenhäuser ist sowohl eine einheitliche Dachform als auch Dachneigung zwingend einzuhalten.

(5) Dachflächen von Garagen und Carports:
Garagen und Carports sind mit Flachdächern (maximal 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer sind gemäß Ziff. 19 (7) der planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen.

2. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dachflächen dürfen den Dachrand nicht überragen. Sie sind parallel zur Dachfläche anzuordnen und unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen.

3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

(2) Bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind sämtliche Außenfenster mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebungsanteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig.

4. Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Eine gesamte Gebäudehöhe der Nebenanlagen, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche des Baugrundstücks, von maximal 3 m ist zulässig.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

(1) Fahnenwerbung, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone o.Ä., Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

(2) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind je Gebäudeseite Flachwerbeanlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 10 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten.

(3) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 2 m über die geplante Geländeoberfläche zulässig. Je Betrieb ist eine Werbestele zulässig. Bei zusammengefassten Betriebshöfen ist nur eine gemeinsame Stele zulässig.

(4) Im Sondergebiet (SO) sind je Gebäudeseite Flachwerbeanlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 10 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m über die geplante Geländeoberfläche zulässig. Bei mehreren Nutzungen ist nur eine gemeinsame Stele zulässig.

(5) In den Mischgebieten (MI) sind Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 0,5 m, einer Tiefe von 0,15 m und einer Größe von maximal 2 m² im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Im Eingangsbereich sind angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m^2 und einer Gesamtansichtsfläche von 1 m^2 je Gebäude zulässig.

(6) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Werbeanlagen am Gebäude anzubringen und dürfen eine Größe von 2 m^2 nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

6. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

(1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind 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.

7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Innerhalb der Sichtflächen (gem. Ziff. 8 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen) an öffentlichen Straßenkreuzungen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig in Form von:

- geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,

- Zäunen aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken,
- Zäunen aus Holz.

(2) Innerhalb der Sichtflächen (gem. Ziff. 8 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind an Ein- und Ausfahrtsbereichen für die Tiefgarage sowie innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (gem. Ziff. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen) Einfriedungen unzulässig. Niedrigbewuchs ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.

(3) In den Gewerbegebieten GE und GEe 1-2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Vor- oder Hinterbepflanzung in Form von geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten.

(4) Einfriedungen müssen im Gewerbegebiet GEe 2 mindestens 1 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

(5) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und im Dörflichen Mischgebiet (MDW) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig in Form von:
- geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,
- Zäunen aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken,
- Zäunen aus Holz.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind unzulässig.

9. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) <u>Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen</u>
Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z.B. Zugänge, Terrassen, Zufahrten oder Kfz-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

(2) <u>Gestaltung von Kfz-Stellplätzen</u>
Die Stand- und Fahrflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder anderem dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

11. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 LBO)

(1) Bei Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau sind 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

(2) Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Die Pflanzlisten enthalten eine Auswahl an geeigneten Baumarten, welche zur Verwendung empfohlen werden:

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Großkronige Straßenbäume (Planstraße A, B, C und D)
Platane - Platanus acerifolia, Schnurbaum - Sophora japonica, Robinie - Robinia pseudoacacia, Südlicher Zürgelbaum - Celtis australis, Zerreiche - Quercus cerris

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Säulenförmige Bäume (Planstraße C und D)
Säuleneiche - Quercus robur „Fastigiata“, Säulenpappel - Populus nigra „Italica“, Pyramidenhainbuche - Carpinus betulus „Fastigiata“

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Mittelkronige Bäume (Planstraße C und D)
Feldahorn - Acer campestre, Purpurerle - Alnus x spaethii, Straßenesche - Fraxinus excelsior „Westhof‘s Glorie“, Traubeneiche - Quercus petraea, Stadtlinde - Tilia cordata „Greenspire“

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Mittelkronige Straßenbäume (Planstraße A und B)
Feldahorn - Acer campestre „Elsrijk“, Purpurerle - Alnus x spaethii, Gleditschie - Gleditsia triacanthos „Skyline“, Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia, Amurkorkbaum - Phellodendron amurense, resistente Ulmensorten - Ulmus „Sapporo Autumn Gold“, Amberbaum - Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Kleinkronige Straßenbäume (Planstraße A, Weg A, Weiherstraße)
Französischer Ahorn - Acer monspessulanum, Kobushi Magnolie - Magnolia kobus, Traubenkirsche - Prunus Padus „Schloss Tiefurt“

Pflanzgebot 6 (PFG 6): Mittelkronige Bäume (private Gärten)
Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia, Süßkirsche, Fruchtsorten - Prunus avium, Apfelbaum Fruchtsorte - Malus domestica

Pflanzgebot 7 (PFG 7): Großkronige Bäume (Gewerbegebiet GEe 2 und Sondergebiet SO)
Silberlinde - Tilia tomentosa „Brabant“, Winterlinde - Tilia cordata

Pflanzgebot 8 (PFG 8): Obstbäume (Planstraße C und D, öffentliche Grünfläche ÖG 2)
Vogelkirsche, Fruchtsorten - Prunus avium, Apfelbaum Fruchtsorte - Malus domestica, Birnbaum Fruchtsorte - Pyrus communis, Walnuss - Juglans regia

Pflanzgebot 9 (PFG 9): Bäume Öffentliche Grünfläche ÖG 1
Purpurerle - Alnus x spaethii, Gleditschie - Gleditsia triacanthos „Skyline“, Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia, Amurkorkbaum - Phellodendron amurense, resistente Ulmensorten - Ulmus „Sapporo Autumn Gold“, Amberbaum - Liquidambar styraciflua „Worplesdon“, Feldahorn - Acer campestre, Straßenesche - Fraxinus excelsior „Westhof‘s Glorie“, Stadtlinde - Tilia cordata „Greenspire“, Französischer Ahorn - Acer monspessulanum, Kobushi Magnolie - Magnolia kobusTraubenkirsche - Prunus Padus „Schloss Tiefurt“, Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia „Brouwers“, Schnurbaum - Sophora japonica

Pflanzgebot 10 (PFG 10): Mittelkronige Bäume (Gewerbegebiete GE und GEe 1)
Silberlinde - Tilia tomentosa „Brabant“, Südlicher Zürgelbaum - Celtis australis, Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia

Pflanzgebot 11 (PFG 11): Mittelkronige Bäume (Quartiershof A und C; Anger A, B und C, Wohnhof A und B)
Kobushi Magnolie - Magnolia kobus, Felsenbirne - Amelanchier laevis, Kegel-Feldahorn - Acer campestre „Elsrijk“, Zierapfel - Malus „Evereste“, Scharlach-Apfel - Malus tschonoskii, Kleinkronige Winter-Linde - Tilia cordata „Rancho“

Pflanzgebot 12 (PFG 12): Wildhecke und Saum in den Gewerbegebieten (GE, GEe 1 und GEe 2) und im Sondergebiet (SO)
Kleinkronige Bäume
Feldahorn - Acer campestre, Wildapfel - Malus sylvestris, Vogelkirsche - Prunus avium, Zwetschge - Prunus domestica, Wildbirne - Pyrus communis, Eberesche - Sorbus aucuparia, Elsbeere - Sorbus torminalis, Speierling - Sorbus domestica

Sträucher
Felsenbirne - Amelanchier laevis, Kornelkirsche - Cornus mas, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Hasel - Corylus avellana, Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata, Liguster - Ligustrum vulgare, Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Schlehe - Prunus spinosa, Kriechrose - Rosa arvensis, Hundsrose - Rosa canina, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Traubenholunder - Sambucus racemosa, Wolliger Schneeball - Viburnum lantana, Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

Fassadenbegrünung im Gewerbe- und Sondergebiet
Waldrebe - Clematis vitalba, Waldrebe - Clematis montana „Rubens“, Waldrebe - Clematis tangutica, Efeu - Hedera helix, Geißblatt - Lonicera heckrottii, Geißblatt - Lonicera tellmanniana, Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata, Kletterknöterich - Polygonum auberti, Blauregen - Wisteria sinensis, Kletterrosen

Stellplatzbegrünung im Gewerbegebiet (GE, GEe1 und GEe2)
Vogelkirsche - Prunus avium, Rotdorn - Crataegus monogyna, Baumhasel - Corylus colurna, Bergahorn - Acer pseudoplatanus

2. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

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.

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 15 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.

3. Artenschutz allgemein

Vermeidungsmaßnahme: Totholzpyramide

Die Vorkommen der besonders geschützten Käferarten Marmorierter Goldkäfer und Rosenkäfer sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei einer Fällung sind die besiedelten hohlen Stammbereiche so zu lagern, dass die im Hohlraum vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer Totholzpyramide vorzunehmen.

Vogelkollisionsschutz

Durchsichtige oder spiegelnde Metall- und Glasfassaden, die mehr als 20 % der Fassade einnehmen, Eckverglasungen, Wintergärten, Balkonverglasungen, Glasbrüstungen oder vergleichbare großflächige transparente oder spiegelnde Elemente sind so auszuführen, dass sie für Vögel nachweislich erkennbar sind. Hierfür eigenen sich beispielsweise Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder Fassadenbegrünung.

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis maximal 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis maximal 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

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen):

Bauzeitbeschränkung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass sich bei Fällung von Habitatbäumen und dem Abriss von relevanten Gebäuden keine Fledermäuse in den Quartieren befinden. Fällungen sind nur nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchzuführen. Die Begehungen sind zu dokumentieren. Ein geeignetes Zeitfenster für die Quartieruntersuchungen liegt ab September bis Mitte Oktober vor.
Die Fällungen sind bei nachgewiesener fehlender Nutzung unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, ggfs. müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Veränderungen der Fassade / Abbruch Bestandsgebäude Gewerbe:
Bauarbeiten im Bereich des Turmfalken-Brutplatzes am Werksgebäude der Firma Brennenstuhl müssen vor Beginn der Legeperiode der Art (Ende März) begonnen werden, um einen Brutbeginn am bisherigen Brutplatz zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die Abstimmung über erforderliche Maßnahmen erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Quartierhilfen für Fledermäuse
Der Verlust von 21 (potenziellen) Quartierbäumen muss artspezifisch ausgeglichen werden. Die Baumhöhlen sind durch das Ausbringen von Nisthilfen in der dreifachen Anzahl der entfallenden Quartiermöglichkeiten als Rund- und Flachkästen auszugleichen.
- Der Ausgleichsbedarf beträgt 42 Flachkästen und 21 Rundkästen.
- 7 Flachkästen aus dem Geltungsbereich sind an geeignete Bäume so nah wie möglich zum bisherigen Aufhängeort zu versetzen (vgl. Umweltbericht).
- Eine jährliche Reinigung der Rundkästen im Winter ist erforderlich, um Vogel- und Bilchnester zu entfernen.

Wochenstube der Zwergfledermaus:
Der lokal ansässige Wochenstubenverband der Zwergfledermaus nutzt nachweislich mindestens vier Quartiere (vgl. Umweltbericht).
- Im Rahmen der Neubebauung bzw. der Erweiterung des Firmengebäudes sind dann neue Hangplätze zu schaffen.
- Dies kann durch Herstellen einer neuen Quartierfuge erfolgen, z.B. durch eine aufgedoppelte Attikaverkleidung, die geeignete Ausbildung des Dachrandes oder die Montage von Fledermaus-Fassadenkästen.
- Die Planungen hierzu sind mit einem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Solange die Eingriffe in die betroffenen Quartiere im Gewerbegebiet und im „Teilbereich Hofstelle“ zeitlich versetzt erfolgen, sind keine vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) erforderlich. Sollten an allen Quartieren gleichzeitig Veränderungen geplant werden, sind erforderliche Maßnahmen unter Einbezug eines Fachgutachters einzuplanen.

Jagd- und Nahrungshabitate Graues Langohr:
Es gehen essenzielle Nahrungshabitate des Grauen Langohrs verloren, deswegen sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich. Hierzu werden auf den Flst. Nr. 2764, 2769, 2775, 2776, 3231, 3232, 3233 und 3234 im Radius von 1 km um Pfrondorf mit

einer Gesamtfläche von 1,3 ha Neupflanzungen von Streuobstbäumen durchgeführt. Die Wiesenflächen werden so bewirtschaftet, dass insektenreiche Offenland Habitate entstehen, die als Jagdgebiet für das Graue Langohr geeignet sind (vgl. Umweltbericht).

Nisthilfen für vorwiegend höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten (Feldsperling, Star, Grünspecht)
Um die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG zu erhalten und einen Verstoß gegen das Beschädigungsverbot zu vermeiden, sind vor dem Eingriff in den Baumbestand des Plangebiets im näheren Umfeld Nistkästen auf geeigneten Habitatflächen zu installieren (Standorte vgl. Umweltbericht). Die Kästen bedürfen einer jährlichen Reinigung im Winter. Der Grünspecht legt als primärer Höhlenbrüter seine Nisthöhlen selbst an.

- Feldsperlinge: 3 Nisthilfen
- Stare: 6 Nisthilfen
- Bachstelze: 3 Nisthilfen
- Grünspecht: Erhalt von 3 abgängigen Habitatbäumen durch Habitatbaumschnitt

Nisthilfen an/in Gebäuden (Haussperling, Rauchschwalbe, Turmfalke)
Die Planungen hierzu sind mit einem Fachgutachter abzustimmen. Die Nistplätze sind im räumlichen Umfeld zu schaffen (Standorte vgl. Umweltbericht). Die Kästen bedürfen einer jährlichen Reinigung im Winter.

Haussperlinge: 9 Nistplätze

Rauchschwalben:
- Vor dem Abbruch der Scheune in der Teilfläche Hofstelle (Dörfliches Wohngebiet) sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich.
- Es sind 15 neue Nistplätze durch Nisthilfen an geeigneten, bereits von der Art besiedelten Gebäuden (offene Viehställe, Scheunen) im räumlichen Umfeld zu schaffen.
- Ggf. ist die Einflugsituation an den Gebäuden zu verbessern, um die innerartliche Konkurrenz um Brutplätze zu mindern.
- Gleichzeitig sind nahegelegene Nahrungsflächen durch die Anlage von Ackerrandstreifen zu optimieren.
- Die Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Zuge einer Bauantragstellung umzusetzen.

Turmfalke:
- Vor Veränderungen / Abbruch der bestehenden Gebäude der Firma Brennenstuhl sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich.
- Es sind 3 Nistplätze für die Art durch Nistkästen zu schaffen, Aufhanghöhe 6-8 m an Gebäuden.
- Die Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Zuge einer Bauantragstellung umzusetzen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Klappergrasmücke
Es sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich (Lage vgl. Umweltbericht):
- Vor der Rodung der Gehölzreihe am Südrand des Firmengeländes der Firma Brennenstuhl und Bebauung der angrenzenden Feldflur

- Entwicklung einer gestuften Hecke mit ausreichend Schlehe und Liguster als bevorzugte Brutgehölze der Art
- Gesamtflächenbedarf ca. 400 m²

Jagdgebiet Turmfalke
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Jagd- und Nahrungsgebietes des Turmfalken werden naheliegende Flächen (nördlich der Blaihofstraße) qualitativ aufgewertet (Lage vgl. Umweltbericht):
- Anlage von Ackerrandstreifen (mindestens 10 m breit) und/oder Schwarzbrachen im Umfang von 0,2 ha

5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 1.148.201 Ökopunkten wird über bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen.

- **Maßnahme** „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ (UJE-14; 860.146 Ökopunkte)
  Beschreibung der Maßnahme: Die Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen stellte 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 das selbständige und sichere Umgehen dieses Straßenhindernisses. Auf beiden Seiten der L 372 wurde eine Amphibienleiteinrichtung aus Leitelementen aus Stahl gebaut. Die Distanz zwischen Querung drei und vier beträgt ca. 165 m. Aufgrund dieser sehr großen Distanz wurde ein zusätzlicher Amphibiendurchlass gebaut. Die bestehenden Querungen unter der L 372 waren schwer einsehbar und für die Pflege fast unerreichbar. Die vorhandenen Betonabdeckungen und Betonwangen wurden teilweise abgebrochen und das Gelände entsprechend angepasst. An einer Stelle wurde 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.

- **Maßnahme** „Steinbruch Hägnach“ (LUS-13; 288.055 Ökopunkte)
  Beschreibung der Maßnahme: Durch Aufgabe des Steinbruchbetriebs und damit einherschreitender Sukzession drohten wertvolle Lebensräume zu verschwinden. Durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur dauerhaften Offenhaltung können die Lebensräume erhalten und für spezifische Arten optimiert werden. Hierzu zählen z.B. Gelbbauchunken, Spanische Flagge, Zauneidechsen uvm. Nachdem sich auf der Fläche bereits eine Sukzession verschiedener Pionierbaumarten eingestellt hatte, wurde im Winter 2021/2022 eine Gehölzpflege, Gewässerpflege sowie Nachmahd im Sommer vorgenommen. Dabei wurde der Grenzlinienanteil des Waldsaums erhöht, die Besonnung und Qualität der Gewässer verbessert, Habitatstrukturen um Winterquartiere sowie Laichhabitate und Rohbodenbereiche ergänzt und der weiteren Ausbreitung der Goldrute entgegengewirkt. Der Zielzustand einer halboffenen, ruderalisierten Landschaft mit einem kleinräumigen Wechsel von trockenen, wechselfeuchten und nassen Standorten und einem Mosaik aus Rohböden, krautigen und kleinflächigen Gebüschbeständen mit einem naturnahen und reich gegliederten Übergang in die umliegenden Waldflächen konnte damit zum

Jahreswechsel 2022/23 erreicht werden und wird dauerhaft unterhalten bzw. fortgeführt. Sollte sich entgegen der fachkundigen, positiven Prognose eine Etablierung der Gelbauchunke nach einem angemessenen Zeitraum nicht nachweisen lassen, werden die daraus resultierten Ökopunkte nachträglich aus einer anderen Maßnahme zugewiesen.

6. Ersatz geschützter Biotope

Magere Flachland-Mähwiese

Der Verlust von geschützten mageren Flachland-Mähwiesen im Plangebiet ist durch die Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle auszugleichen. Für die Ausnahme vom Biotopschutz wurde nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ein separater Antrag gestellt.
Der Eingriff im Umfang von 1,03 ha wird durch die Extensivierung der Bewirtschaftung von Grünlandflächen ausgeglichen:

- Flurstücke Nr. 3231 bis 3234, Lustnau: Entwicklungsfläche 0,3 ha
- Flurstücke Nr. 2764 und 2769, 2775 und 2776, Pfrondorf: Entwicklungsfläche 0,9 ha
- Flurstücke Nr. 1843 und 1846, Hagelloch: Entwicklungsfläche 0,4 ha

Streuobstbestand

Für die Umwandlung eines geschützten Streuobstbestandes innerhalb des Plangebiets ist die Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW einzuholen. Dazu wurde ein separater Antrag gestellt. Zum Ausgleich sind neue Streuobstbestände anzulegen:

- Flst. Nr. 3231 bis 3234, Lustnau
- Flst. Nr. 2764 und 2769, 2775 und 2776, Pfrondorf:
- ergänzende Anrechnung von Revitalisierungsmaßnahmen auf stark verbuschten Streuobstwiesen

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

9. Bodenschutz

Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet
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 Abs. 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.

10. Geotechnik

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 09.10.2020).

Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von Rammkernsondierungen und Untersuchungen mit Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Die Versickerungsfähigkeit wird als sehr gering beurteilt.

Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit
Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung und zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A-138 3.
Die Durchlässigkeit des Lösslehms ist relativ gering. Bei einer eventuell sehr gering möglichen Versickerung im Lösslehm würde es daher zu einem Aufstau des Sickerwassers auf den dichten Liastonen kommen, die zu Schäden an baulichen Anlagen führen könnten. Darauf weisen auch die bereichsweise in den Schürfgruben angetroffenen Ackerdrainagen hin. Aus diesem Grund muss auf eine Versickerung im geplanten Bebauungsgebiet verzichtet werden. Wie sich bei zahlreichen Bauvorhaben in Pfrondorf gezeigt hat, kommt es in offenen Baugruben immer wieder zu Problemen mit Grundwasserzutritten. Eine Versickerung würde diese Effekte noch verstärken.

Hinweise zur Bebauung
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Obtususton-Formation und der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Hinweise zur Gründung

Die Schichten des Lias α, stark verwittert stellen prinzipiell einen tragfähigen Untergrund dar, wobei hier mit sehr unterschiedlichen Verhältnissen zu rechnen ist. Die Schichten des Lias α, mäßig verwittert sind als gut tragfähiger Untergrund einzustufen. Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Hierauf ist zu achten, wenn bereichsweise Festgesteinsbänke anstehen. Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden müssen daher sämtliche Fundamente in gleich tragfähigen Böden verlaufen. So darf nicht ein Teil eines Gebäudes in einer kompakten Felsbank gegründet sein und andere Fundamente in bindigen Böden verlaufen.

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Während der Erkundungsarbeiten wurden in einigen Schürfgruben direkte Wasserzutritte festgestellt. Da auch in anderen Bereichen mit gelegentlich erhöhter Schicht- und Sickerwasserführung gerechnet werden muss, müssen aus bautechnischer Sicht grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz gegen Durchfeuchtung ausgeführt werden. Sofern keine Drainierungsmaßnahmen ausgeführt werden, kann, wenn Bauteile tief einschneiden bzw. der Anschluss der Drainage an das Kanalsystem nicht erlaubt wird, die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E der DIN 18533-1: 2017-07 angesetzt werden. Alternativ können die ins Gelände einschneidenden Gebäudeteile als druckwasserdichte und auftriebssichere Wannen gemäß WU-Richtlinie 555 (sog. weiße Wanne) ausgeführt werden. Bei der Geländegestaltung (Neigung, Arbeitsraumverfüllung) ist zu beachten, dass die Gebäude durchzulaufendes Oberflächenwasser nicht belastet werden.

11. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 40 realisiert werden.

12. Kampfmittelfreigabe

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst am 03.07.2024 eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

13. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet an. Von diesen Flächen können kurzzeitig durch die Bewirtschaftung bedingte Immissionen ausgehen. Für diese Immissionen gilt die Geruchs-Immissionsrichtlinie vom 25.11.1994 in der aktuellen Fassung vom 29.02.2008 mit Ergänzungen vom 10.09.2008.

14. 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.

Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des GE oder GEe 1-2 liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, nachzuweisen. Die Berechnung hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017, zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente LIK (und damit auch der Emissionskontingente L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

Innerhalb des GE oder GEe 1-2 gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist neben der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan „Strütle/ Weiher“ der Stadt Tübingen“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1123-226115/08 vom 10.11.2023, wird hingewiesen.

15. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

16. Höhenangaben und Lage der Koordinaten

Das Kataster der Plangrundlage liegt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

17. Straßenbeleuchtung

Gemäß § 126 BauGB sind Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf dem Grundstück zu dulden.

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 dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Tübingen, den 29. April 2025