

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Steinlachwasen“ in Tübingen,  
Stadtteil Derendingen vom 12.08.2013, zuletzt geändert am  
13.11.2013



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ werden folgende Bebauungspläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ für unanwendbar erklärt:

- Nr. 343, „Schul- und Sportzentrum Feuerhäggle“, rechtskräftig seit 22.12.1977
- Nr. 345, „Steinlachwasen/Unter dem Holz“, rechtskräftig seit 22.12.1977
- Nr. 345.1, Änderung „Steinlachwasen/Unter dem Holz“, rechtskräftig seit 01.03.2001
- Nr. 377, „Schul- und Sportzentrum Feuerhäggle mittlerer Bereich“, rechtskräftig seit 13.03.1982
- Nr. 434, „Gewerbegebiet Azenbach“, rechtskräftig seit 13.11.1997
- Nr. 436, „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit 14.05.1998

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird in 11 Teilflächen gegliedert (GE 1- GE 11).
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

Folgende Sortimente sind zentrenrelevant: Kleinteilige Baby-, und Kinderartikel, Kunst und Antiquitäten, Unterhaltungselektronik und Computer, kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Rühr- und Mixgeräte), Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Foto, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Blumen, Haushaltswaren, medizinische und orthopädische Artikel, Sport-, und Campingartikel (inkl. Fahrräder), Antiquitäten und Gebrauchsgüter, Waffen, Angler-, Reit und Jagdbedarf, Lebensmittel, Apothekerwaren, Körperpflege, Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetikartikel, Putzmittel, Waschmittel, Reinigungsmittel, Genussmittel, Tabakwaren und Getränke (meint Getränke als Hauptsortiment in Großen Gebinden, also z.B. reine Getränkemärkte)

- (3) Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise 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 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. Grundflächenzahl (GRZ), die max. Geschoßflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte max. Grundflächenzahl darf in den Gewerbegebieten 10 und 11 durch bauliche Anlagen nach Punkt 3 Abs. 2 bis 1,0 überschritten werden.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika und bei Satteldächern der First. Bei Sheddächern ist der obere Bezugspunkt der oberste Abschluss der Dachreiter. Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die im Mittel gemessene angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Schnittlinien in Verlängerung der Seitenwände der Gebäude mit der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Maßgebende öffentliche Verkehrsfläche zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist in den Gewerbegebieten 5 und 6 die Straße „Steinlachwasen“ und in den Gewerbegebieten 8 bis 11 der „Dusslinger Weg“. Sofern in den Gewerbegebieten 3 und 4 ein Baugrundstück sowohl an die Ernst-Simon-Straße als auch an die Straße Unter dem Holz angrenzt, ist die Straße Unter dem Holz zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist ansonsten die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die längere Außenwand des Hauptbaukörpers gerichtet ist.
- (4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. zulässige Gebäudehöhe (GH) darf bei Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten) um max. 2 m auf 20% der darunter liegenden Grundfläche des Gebäudes überschritten werden, sofern die Einrichtungen um die Höhe des Aufbaus von allen Außenwänden zurückversetzt werden. In den Gewerbegebieten 5, 6 sowie 8 bis 11 ist ergänzend zu der vorgenannten Regelung eine Überschreitung auf 10% der darunter liegenden Grundfläche der Gebäude um max. 5 m zulässig, sofern die Aufbauten um die doppelte Höhe des Aufbaus von allen Außenwänden zurückversetzt werden.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, für die Bepflanzung notwendige bauliche Anlagen sowie Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

### **4. Verkehrsflächen und Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) In den Gewerbegebieten 5, 6, 8 und 9 ist pro Baugrundstück nur eine max. 8 m breite Zu- und Abfahrt an die Straße Steinlachwasen zulässig. In den Gewerbegebieten 3 und 5 ist pro Baugrundstück nur eine max. 8 m breite (Zu- und Abfahrt) an die Waldhörnlestraße zulässig. Für Zu- und Abfahrten sind Unterbrechungen der Verkehrsgrünfläche zulässig.
- (2) Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind Anlagen für die öffentliche Löschwasserversorgung zulässig.

### **5. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulden und Gehölzsaum sind nur die Anlage von Versickerungsmulden sowie die Anlage von Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 zulässig.

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

- (1) Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkfläche genutzt werden. Sofern eine Versickerung aus Boden- bzw. Altlastengründen nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über Rückhalt in den Kanal eingeleitet werden.
- (2) Für das Gewerbegebiet 7 ist abweichend von Abs. 1, Satz 1 das Wasser in die östlich angrenzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulden und Gehölzsaum einzuleiten.
- (3) Eine gedrosselte Einleitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mühlbach oder in die Steinlach ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Rückhaltung und Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist. Zudem darf die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach oder die Steinlach nicht zu einer Beeinträchtigung des Gewässers führen.
- (4) Auf allen gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind stark frequentierte Hof- und Parkflächen (z.B. Standflächen für LKWs oder Be- und Entladungsflächen) sowie Flächen, die mit Altlasten kontaminiert sind.
- (5) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (6) Aus Gründen des Insektenschutzes sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötende Lampengehäuse verwendet werden und dass eine Abstrahlung nach oben und zur Seite in angrenzende Lebensräume, insb. in Richtung des Mühlbaches und der Steinlach, vermieden wird.
- (7) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind standortgerechte Bäume, Sträucher, Hochstauden und Wiesen zu entwickeln bzw. zu erhalten. Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens östlich des Gewerbegebietes 10 sind zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenlisten 5 und 6 vorzunehmen. Zur Initiierung der Entwicklung eines Hochstaudensaumes ist eine standortgerechte, gebietsheimische Saatgutmischung auszubringen. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Hochstaudenfluren vorzunehmen. Die Wiesenflächen im ca. 10 m breiten Gewässerrandstreifen östlich des Gewerbegebietes 7 sind durch ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Hochstaudenfluren können durch eine Spätsommer- oder Wintermahd im Abstand von 2 bis 5 Jahren nachhaltig vor Verbuschung bewahrt werden.

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

- (1) Das im zeichnerischen Teil im Gewerbegebiet 2 eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Universitätsstadt Tübingen zum Zwecke der Unterhaltung des im Osten angrenzenden Kanals festgesetzt.
- (2) Das im zeichnerischen Teil im Gewerbegebiet 5 eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten der Universitätsstadt Tübingen zum Zwecke der Unterhaltung von Leitungen aller Art festgesetzt.
- (3) Das im zeichnerischen Teil im Gewerbegebiet 9 eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Unterhaltung der Stromleitungen festgesetzt.
- (4) Das im zeichnerischen Teil im Gewerbegebiet 9 eingetragene Fahrrecht wird zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Gebäude auf dem Flurstück 2216/7 und des Flurstückes Nr. 2211 festgesetzt.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden für Außenbauteile schutzwürdiger Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büros u.ä.) nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche IV (66-70 dB(A)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt. Der Lärmpegelbereich V gilt für überbaubare Bereiche im Abstand von weniger als 15m zur Straßenachse der Straße Steinlachwasen. In allen anderen Bereichen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV.
- (2) In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der überbaubaren Grundstücksfläche an.

Gewerbegebiete	LEK tags in dB(A) /m <sup>2</sup>	LEK nachts in dB(A) /m <sup>2</sup>
GE 1	60	45
GE 2	60	46
GE 3-7	60	45
GE 8-9	58	43
GE 10-11	55	40

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der genannten Emissionskontingente gutachterlich nach DIN 45691 nachzuweisen.

## 9. Pflanzhaltung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- (2) An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrüntem oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m<sup>3</sup> großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen.
- (3) Für die mit Gewerbegebiet 10 festgesetzten Pflanzgebote sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrüntem oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m<sup>3</sup> großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen.
- (4) Eine Abweichung von bis zu 5m von den gekennzeichneten Standorten der Pflanzgebote und Pflanzhaltungen ist zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugänge oder zur Sicherung von Leitungstrassen erforderlich wird.
- (5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulden und Gehölzsaum sind zu mind. 30% je Grundstück mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 6 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Retentionsmulden sind mit einer Gras-Kräuter- Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen.

- (6) Je angefangene 20 m Grundstückslänge ist innerhalb eines 5m breiten Streifens zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum aus der Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist die Pflanzung von mittel- bis großkroniger Laubbäumen aus der Pflanzenliste 2 und 3 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zulässig. Vom Pflanzgebot ausgenommen sind die Baugrundstücksgrenzen entlang des in Nordsüdrichtung verlaufenden Dusslinger Weges. Die Bäume sind in offenen und begrünten oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m<sup>3</sup> großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen. Der Abstand zwischen den Baumpflanzungen muss mind. 10m betragen. Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben sollen, können auf die Pflanzgebote angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass die Bäume den vorgenannten Anforderungen entsprechen.
- (7) Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. eine standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von 16-18 cm in Pflanzbeeten mit seitlicher Aufkantung oder in geschlossenen Baumquartieren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baumstandort ist ein mind. 12m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Befahrbare Baumstandorte sind durch Baumgitter zu schützen.

## **II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt

### **1. Dachgestaltung**

In den Gewerbegebieten sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig. Ebenso sind Sheddächer zulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

Für die Fassaden sind grelle Farben unzulässig.

### **3. Einfriedungen**

Geschlossene und tote Einfriedungen in Form von Mauern oder Ähnlichem sind entlang den öffentlichen Straßen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

### **4. Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht, Lauf- oder Wechselbildwerbeanlagen und Werbung mittels Laserstrahlern sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (3) Je Gebäudeseite sind Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern die Gesamtgröße der Werbeanlagen 2% der Wandfläche der Gebäudeseite nicht überschreitet, sind Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig.

### **III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **1. 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 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

#### **2. Tübinger Höhen**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm.

#### **3. Planungen entlang von Bahnanlagen**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entsprechende Schutzvorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Der Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können (§ 1004 BGB i. V. m. § 906 BGB, Bundesimmissionsschutzgesetz). In den Druckbereich und Stützbereich der Gleisanlage der DB Netz AG Infrastruktur auf der Strecke Tübingen-Sigmaringen darf nicht eingegriffen werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Richtlinie der DB Netz AG Ril 836.2001 sowie die DIN-Fachberichte sind zu beachten. In das bahnseitig vorhandene Entwässerungssystem der DB Netz AG (längs der Bahn, entlang der Grundstücksgrenze) darf nicht eingegriffen werden. Werden bei Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet tiefe Baugruben usw. erforderlich, die ggf. Grundwasserabsenkungen erfordern, so müssen entsprechende Beweissicherungsverfahren mit der DB Netz AG rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt werden. Die Aufstellung von Baudurchführungsvereinbarungen wird empfohlen. Bei der Aufstellung von Baukränen neben der bundeseigenen Eisenbahninfrastruktur sind mit der DB Netz AG die erforderlichen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen abzustimmen und festzulegen. Zur Sicherstellung der Betriebssicherheit auf der Infrastruktur der DB Netz AG sind ggf. Blendschutzeinrichtungen im/am Bebauungsplangebiet vorzusehen. Um Beeinträchtigungen der Signalsicht und Verwechslungsmöglichkeiten zwischen Signalen der DB Netz AG und Lichtzeichenanlagen der Straße auszuschließen.

#### **4. Geotechnik**

Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach, lokal auch von Hangschutt bzw. Schuttkegel- Ablagerungen. Die genaue Mächtigkeit dieser quartären Einheiten ist nicht bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an. Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von

Oberflächenwasser beabsichtigt bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

## **5. Altlasten**

Auf den Flurstücken Nr. 1415/7, 1415/8 und 1415/4 befinden sich Untergrundverunreinigungen, die bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung notwendig machen können.

## **6. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)**

Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau– Anforderungen und Nachweise (November 1989, Berichtigung August 1992). Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

## **7. Geräuschkontingentierung (DIN 45691)**

Grundlage ist die DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006. Die DIN 45691 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

## **8. Hochwasser**

Das Plangebiet liegt teilweise im noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dieses wird am 22.12.2013 in Kraft treten und gemäß § 9 (6a) BauGB in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Auf den Hochwasserrisikomanagementplan, insbesondere dessen Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen“, R2 „Kommunale Krisenmanagementplanung“ und R20 „Informationen und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“ wird hingewiesen.

Die Analyse der aktuellen Vermessungshöhen im Norden des Gewerbegebietes 10, im Bereich des neu gebauten Parkplatzes der Firma Horn beim Dußlinger Weg, hat ergeben, dass der Parkplatz in den Laerscanningdaten (Grundlage der Hochwassergefahrenkarte) noch nicht berücksichtigt ist und deutlich höher als in den Laserscanningdaten dargestellt liegt. Die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellte Überflutungsfläche entspricht deshalb nicht dem aktuellen Stand. Der Parkplatz ist beim HQ100 nicht überflutet. Für die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten 10 und 11 ist derzeit, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, eine Hochwasserschutzmaßnahme in Planung. Hierdurch werden die Flächen aus dem HQ 100 genommen. Mit negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ist entsprechend der wasserwirtschaftlichen Untersuchung, Stand 18.7.2013, nicht zu rechnen.

Die neue Überflutungsfläche sollte bei der Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarten berücksichtigt werden. Hierfür werden dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium die aktuellen Vermessungsdaten sowie der Nachweis über die HQ 100 Freilegung vorgelegt.

Als Eingangfußbodenhöhe oder als Planungshöhe für Schutzmaßnahmen im Bereich des HQ 100 wird die berechnete Wasserspiegelhöhe entsprechend der wasserwirtschaftlichen Untersuchung, Stand 18.7.2013, beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,5 m empfohlen.

## 9. Artenschutz

Baufeldbereinigung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom Anfang November bis Mitte Februar vorzunehmen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist bei Betroffenheit relevanter Habitatstrukturen (Habitatbäume mit Baumhöhlen, für Fledermäuse zugängliche Dachböden oder Schuppen) zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Eine Überprüfung auf Zauneidechsenvorkommen muss in Bereichen mit Habitatpotential gem. Kennzeichnung im Plan Nr. 1.0 „Bestandsplan mit Habitatpotentialanalyse“ oder entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, die ein Vorkommen zwischenzeitlich erwarten lassen, vor Erteilung der Baugenehmigung im Rahmen von Einzelbauvorhaben erfolgen.

## 10. Pflanzenlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten (Pflanzenliste 4 und 5) erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Tübingen aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Die Wahl der Straßenbäume erfolgte unter Berücksichtigung der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume 2013).

### Pflanzenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

### Pflanzenliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzenliste 3

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Pflanzenliste 4

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides 'Columnare' Typ 1, 2, 3	Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel
Fraxinus ornus 'Mecsek'	Kugelförmige Blumenesche
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum

Pflanzenliste 5

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide

Pflanzenliste 6

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball