

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Hirschau**

Betreff: Bebauungsplan "Käppelesäcker" in Tübingen-Hirschau
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss

Bezug: 189/2003, 233/2004

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 26.10.2006 (Anlage 1)
 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 26.10.2006 (Anlage 2)
 Begründung vom 26.10.2006 (Anlage 3)
 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 26.10.2006 (Anlage 4)
 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.10.2006 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Käppelesäcker“ soll dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau Rechnung getragen werden. Ein erster Bauabschnitt der im Städtebaulichen Rahmenplan entwickelten Erweiterungsflächen für Wohnungsbau soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die in der Rahmenplanung der 80er Jahre ausgewiesenen Entwicklungsflächen wurden weitgehend umgesetzt. Im Jahr 2005 wurde für Hirschau ein Städtebaulicher Rahmenplan beschlossen, der Entwicklungsflächen für den Planungshorizont der kommenden ca. 20 Jahre aufzeigt. Für den Rahmenplan wurde der Wohnflächenbedarf auf Grundlage der Eigenentwicklung der Bevölkerung Hirschaus, der Auslastung der öffentlichen Infrastruktur (Kindergärten), dem Rückgang der Belegungsdichte unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale ermittelt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 21.07.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Käppelesäcker“ in Tübingen-Hirschau aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 21.12.2004 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 20.12.2004 bis einschließlich 14.01.2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.12.2004 beteiligt.

Die von der Tennisanlage in Verbindung mit dem dazugehörigen Parkplatz, und die von den Sportplätzen ausgehenden Schallimmissionen wurden durch Schall-Immissionsprognose des Ingenieurbüros Horstmann + Berger vom 29.03.2004 untersucht.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer 4m hohen Lärmschutzwand zwischen der Wohnbebauung und dem nördlichen Bereich der Tennisanlage die durch die Sportanlagen verursachten Schallimmissionen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet tagsüber auch während der Ruhezeiten dem Immissionsrichtwert im Wesentlichen entsprechen. Lediglich an den Fassaden des Gebäudes östlich der Tennisanlagen wird der Immissionsrichtwert tagsüber während den Ruhezeiten um bis zu 2 dB (A) überschritten, sofern alle maßgeblichen Sportlärmquellen unter „Volllast“ (Betrieb von Tennisanlage und Parkplätze bei gleichzeitigem Fußball Punktespiel und Trainingsbetrieb) parallel betrieben werden. Dieses „worst-case“ Szenario ist insofern hypothetisch, als dass der gleichzeitige Betrieb aller untersuchten Sportstätten nicht regelmäßig (täglich) stattfindet und durch Pausen und Unterbrechungen die Lärmemissionen in der Praxis im Vergleich zu den hier angesetzten Berechnungsgrundlagen entsprechenden Pegelreduzierungen unterliegen. Eine subjektive Lärmerhöhung wird zudem erst ab einer Erhöhung um 3 dB (A) wahrgenommen. Darüber hinaus kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass eine Verlängerung der Lärmschutzwand nach Süden oder eine Umlenkung nach Osten keine wesentliche Reduzierung des Beurteilungspegels am ungünstigsten Immissionsort bewirken kann. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann die o. g. Überschreitung der Richtwerte akzeptiert werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Lärmprognose wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet: Am Rande der Wohnbebauung im Osten und Westen sind die Carports und Garagen für die zum Ortsrand orientierte Bebauung angeordnet, im Bereich der Tennisanlage werden diese baulich mit der Lärmschutzwand kombiniert. Den Mittelpunkt der Wohnbebauung bildet ein befestigter, überfahrbarer Platz, der über eine öffentliche Grünfläche mit dem Ortsrand verbunden ist. Die weitgehend nord-süd orientierte Bebauung ist 2-geschossig möglich und die Gebäudehöhe staffelt sich zum Ortsrand hin ab. Vorgesehen sind 5-6 Reihenhausgrundstücke und 24 Einzelgrundstücke, von denen 7 mit Doppelhäusern bebaut werden können, insgesamt können ca. 30-38 neue Wohneinheiten entstehen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Für den im Gebiet nicht kompensierbaren Eingriff wurde ein Kostenäquivalent von 12.400 € ermittelt (vgl. Umweltbericht S. 28). Dieses wird für die Sanierung von Trockenmauern am Hang des Spitzbergs eingesetzt und dient als externe Ausgleichsmaßnahme. (Entsprechende Flurstücke, Maßnahmen und die Zuordnung werden in einer ergänzenden Vorlage zum Auslegungsbeschluss benannt)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen im Wesentlichen die nachfolgenden Stellungnahmen ein.

a) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Verkehrssicherheit der Kindergarten-/Schulwege

Die Verkehrssicherheit der Kindergarten- und Schulwege würde durch die Anbindung des Baugebiets an die Grabenstraße/Wehrstraße und die Schulstraße beeinträchtigt, ein sicherer Übergang für Kinder/Schüler sei nicht mehr möglich, die Kreuzungsbereiche müssten verändert werden, damit ein sicherer Übergang gewährleistet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Verkehrssicherheit der Kindergarten- und Schulwege. Die im Geltungsbereich liegenden Kreuzungsbereiche Jahnstraße/Schulstraße, Planstraße/Schulstraße, Planstraße/Jahnstraße/Wehrstraße werden in den Kurvenbereichen mit ausreichenden Aufstellflächen auf den Gehwegen ausgebildet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 38 Wohneinheiten, das sich auf zwei Zu-/Ausfahrten verteilt, bedeutet eine äußerst geringe Verkehrszunahme. Zur Verbesserung der Sichtbeziehung Fußgänger-Fahrzeuge ist an der Kreuzung Schulstraße/Jahnstraße die Verbreiterung des Gehwegs vorgesehen.

Erschließung

Die einzelnen Hauseinheiten sollten über schmale Zufahrtsstraßen zu erreichen sein, die jederzeit befahren werden dürfen und auch von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Im südlichen Bereich sollte das Plangebiet durch eine weitere Reihe mit freistehenden Gebäuden ergänzt werden, so dass die bisher vorgesehene südliche Baureihe und die vorgeschlagene Ergänzung durch eine neue Erschließungsstraße erschlossen werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die gesamte neu geplante Bebauung wird über öffentlichen Erschließungsstraßen und Wohnwege erschlossen, die auch für den MIV befahrbar sind. Lediglich die Zufahrt zu den Wohnhäusern am Ortsrand ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Reduzierung der versiegelten Fläche mit einer Breite von 3,00 m so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist. Der Müllstandort für diese Bebauung befindet sich im Bereich der Carports in max. 60 m Entfernung. Eine Dimensionierung der südlichen Wohnwege zugunsten der Fahrbewegungen für Müllfahrzeuge hätte eine nicht zu vertretende zusätzliche Versiegelung unter Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche zur Folge.

Die Ergänzung einer weiteren Bebauungsreihe am südlichen Ortsrand muss aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden, da der Abstand zum Gewerbe- und Industriegebiet „Rittweg“ zu stark reduziert würde.

Parkierung

Die ausgewiesenen Flächen für Sammelcarports würden insbesondere für ältere und behinderte Menschen Nachteile mit sich bringen. Weite Wege zu den Grundstücken müssten in Kauf genommen werden. Weiterhin wird befürchtet, dass die Stellplätze belegt wären und Beschädigungen an den Autos durch spielende Kinder nicht vermieden werden könnten.

Sinnvoller sei es, jedem Bauplatz eine Garage bzw. Stellplatz zuzuweisen. Bei größeren Grundstücken sollte alternativ zu den ausgewiesenen Sammelcarportzonen die Möglichkeit bestehen, eine Garage oder einen Carport auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen können mit Ausnahme der Grundstücke für die Reihenhäuser Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Für die Reihenhausbauung und die Bauung am südlichen Ortsrand sind die Stellplätze am Rande, baulich integriert in die Lärmschutzwand als Carports oder Garagen vorgesehen. Dies ermöglicht, die notwendigen Erschließungsflächen zu reduzieren und eine höhere Wohnqualität für den gesamten Bereich des Ortsrandes durch eine Minimierung von Lärm und Abgasen. Die Garagen/Carports werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet; durch ihre Nähe zu der Wohnbauung ist eine soziale Kontrolle gewährleistet. Die Entfernungen zu der Parkierung liegen zwischen 20 bis max. 100 Meter.

Tennislärm

Die Spielgeräusche vom Tennisplatz würden die Grundstücke stark beeinträchtigen, Schallschutzmaßnahmen seien im Bauungsplanentwurf bislang nicht vorgesehen. Lärmschutzmaßnahmen dürfen nicht auf Kosten der Eigentümer errichtet werden sondern auf Kosten der Stadt. Konflikte zwischen der Tennisanlage und der Wohnnutzung seien auch dann zu erwarten, wenn die Grenzwerte für die Lärmimmissionen eingehalten werden. Angeregt wird eine Verlegung der Tennisplätze zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der von der Tennisanlage und den Sportplätzen ausgehenden Schallimmissionen wurden in einer Schall-Immissionsprognose untersucht. Um Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Tennisanlage zu lösen, sieht der Bauungsplanentwurf eine 4 m hohe Lärmschutzwand zwischen der Wohnbauung und der Tennisanlage vor, die in das städtebauliche Konzept integriert ist. Die Lärmschutzwand ist Teil der öffentlichen Erschließungsmaßnahme. Eine Verlegung der Tennisplätze würde zu einer weiteren Versiegelung verbunden mit erheblichem Kostenaufwand führen.

Versickerungsflächen

Bedenken bestehen hinsichtlich der Versickerungsflächen, die sich durch Regenfälle zu Ungezieferbrutstätten entwickeln, Stechmücken anziehen und durch Fäulnis eine Geruchsbelästigung darstellen. Im Winter bestehe Glatteisgefahr, im Sommer eine Gefahrenquelle für Kinder. Die Versickerungsfläche stelle ein Gewässer ohne ökologische Funktion dar. Die Fläche könne sinnvoller genutzt werden. Zweckmäßiger scheine es auch, wenn im Bauungsplan die Errichtung von Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen vorgesehen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Untersuchung zur Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrundes zeigt auf, dass der Untergrund im geplanten Baugebiet auf Grund seiner Zusammensetzung (Neckarkiese) für eine Versickerung des Regenwassers sehr geeignet ist, so dass im Niederschlagsfall kaum mit stehendem Wasser zu rechnen ist. Der Bauungsplanentwurf sieht eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vor. In der öffentlichen Grünfläche wird lediglich das Niederschlagswasser der Wohnwege versickert, im Grünbereich ist deshalb eine Mulde vorgesehen, in der sich nur in dem Fall eines sehr lang andauernden heftigen Regenfalls Wasser sammeln wird.

Sicherung der Wohnqualität der bestehenden Bebauung

Der Wohnwert der großen Gartengrundstücke soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten werden. Die Bebauung in den Varianten 1 und 2 würde zu sehr an die vorhandenen Gebäude Jahnstraße 22-32 und 24-38 heranrücken. Der Erhalt der vorhandenen Garage auf dem Grundstück Jahnstraße 32 solle sichergestellt werden.

Für den Bereich zwischen Jahnstraße und der zukünftigen Erschließungsstraße sollten nur Gebäude zugelassen werden, die eingeschossig mit ausgebautem Dach in Erscheinung treten und nicht höher sind als die vorhandenen Gebäude auf der Südseite der Jahnstraße 22-32.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen räumlichen Abstand der Neubebauung von der bestehenden Bebauung vor, der als private Grünfläche auch zukünftig gärtnerisch genutzt werden soll. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Gartenhäusern nicht zulässig. Entlang der zukünftigen Erschließungsstraße ist eine 2-geschossige Bebauung möglich. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung entlang der Jahnstraße; die Gefahr einer Verschattung ist nicht gegeben.

Die vorhandene Garage auf dem Grundstück Jahnstraße 32 genießt Bestandsschutz.

Ortsrandausbildung

Besonders Wert soll auf die Gestaltung des südlichen Ortsrandes gelegt werden.

Der Fußweg am südlichen Ende des Bebauungsplangebiets in Variante 1 solle entfallen, da den Eigentümern die Möglichkeit genommen würde, das angrenzende Land für eigene Zwecke zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gestaltung des südlichen Ortsrandes ist ein wesentliches Thema der Bebauungsplanung. Die Neubebauung am Ortsrand mit Doppel- und Einzelhäusern soll mit ihren ruhigen Dachflächen den Ortsrand baulich prägen. Vorgelagert wird ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen, der die Ortseingrünung gewährleisten soll. Dieses Thema soll auch in den folgenden Bauabschnitten weitergeführt werden. Den Abschluss bildet ein nicht versiegelter Fußweg, der als Treppweg auch von der Landwirtschaft genutzt werden kann. Städtebaulich gewünscht ist eine deutliche Zäsur zwischen dem Siedlungsbereich und der landwirtschaftlich genutzten Fläche, die den Puffer zum südlichen Gewerbe- und Industriegebiet bildet.

b) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Evangelische Kirchengemeinde Hirschau (20.01.2005)

Es wird auf die Notwendigkeit von Besucherparkplätzen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen, da im Bereich der Schulstraße ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden sind.

Katholische Kirchengemeinde Hirschau (18.01.2005)

Das Verkehrsaufkommen in der Wehrstraße würde sich erhöhen. Der Kreuzungsbereich Wehrstraße/Grabenstraße sei bereits jetzt sehr unübersichtlich, diese Situation würde sich durch das neue Baugebiet verschlimmern. Entsprechende Maßnahmen müssten in die Planung aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Kreuzungsbereich Wehrstraße/Grabenstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sollten nach Aufsiedlung des Baugebiets zusätzliche Maßnahmen an der heute bereits vorhandenen empfohlenen Querung der Grabenstraße notwendig werden, können diese im Rahmen der Schulwegsicherung von einer Verkehrsschau begutachtet werden.

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (12.01.2005)

Der Bebauungsplan sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Parallelverfahren wurde in der Sitzung des Nachbarschaftsverbandes am 19.10.2006 eingeleitet.

Deutsche Telekom AG (12.01.2005)

Hingewiesen wird, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich wäre. Art und Umfang der Maßnahmen könnten erst gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Tübingen

Naturschutz (18.01.2005)

Die Abwasserableitung, die dezentrale bzw. semizentrale Ableitung und Behandlung des anfallenden unschädlichen Niederschlagswassers (Rückhaltung, Speicherung und Versickerung) müsse mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Für die Versickerung oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zur schadlo- sen Beseitigung sei keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn Regelungen im Bebauungsplan enthalten seien. Die Schadlo- sigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung sei zu gewährleisten.

Dargestellt werden soll, welche Belange des Bodenschutzes in die Planung eingebracht werden und wie die Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs beachtet werde.

Umwelt und Gewerbe (26.01.2005)

Eine schalltechnische Beurteilung der Lärmimmissionen durch das Industriegebiet sowie durch die Sportanlagen wird für erforderlich gehalten um herauszufinden, ob und wie eine gebietsverträgliche Ausweisung von Wohnbebauung möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die dezentrale Regenwasserentwässerung auf den privaten Grundstücken durch Retentionszisternen mit Rigolen oder durch Mulden wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung mit dem Landratsamt abgestimmt. Das auf den Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in der dafür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Im Umweltbericht werden die Belange des Bodenschutzes und der planerische Umgang mit dem Schutzgut Boden dargestellt.

Durchgeführt wurden Schall-Immissionsprognosen zum Thema Gewerbelärm und Sportlärm mit folgenden Ergebnissen:

Der Gewerbelärm unterschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Um die Verträglichkeit der Sportnutzungen und der Wohnnutzung sicherzustellen, ist eine 4 m hohe Lärmschutzwand erforderlich, die in die Planung integriert wurde.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (17.03.2005)

Hinweis: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird als Hinweis aufgenommen.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Plankonzept und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.10.2006 zu billigen und diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 26.10.2006 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 26.10.2006 (Anlage 2)

Begründung vom 26.10.2006 (Anlage 3)

Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 26.10.2006 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

**Textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften**

zum Bebauungsplan „Käppelesäcker“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximale zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über N.N. entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Neubauten darf maximal 0,5 m über der Hinterkante des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen.

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

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen wird durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile.

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

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenzen sind Nebengebäude nur maximal bis zu einer Höhe von 2,40 m und einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

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

- (1) Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind und Garagen unzulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze, Carports/überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Die nach § 37 Abs. 1 LBO notwendigen Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Carports und Garagen nachzuweisen.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Regenwasserrückhaltung und – versickerung auf privaten Grundstücken

- (1) Das auf den Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.
- (2) Das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen oder durch eine Muldenversickerung auf dem privaten Grundstück abzuleiten.
- (3) Die Retentionszisterne muss über einen Speicherraum zur Regenrückhaltung sowie über einen Feinfilter (Spaltsiebfilter mit Maschenweite 0,8 mm) verfügen. Die Bemessung des Regenrückhalterraumes beträgt 22l/m² Dachfläche (GF), jedoch mindestens 2,5 m³. Der Anschluss des Notüberlaufs der Zisterne sowie der Abflussdrosselung erfolgt an eine ausreichend dimensionierte Rigole. Dabei ist eine maximale Abflussmenge von 0,3 l/s einzuhalten. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf frei zu wählen. Die ausreichende Dimensionierung des Zisternen-Rigolensystems sowie die Reinigungsleistung des Filtersystems sind durch Nachweis (Herstellerangaben) zu belegen. Auf die Schemaskizze im Teil III Hinweise Nr. 3 wird verwiesen.
- (4) Bei einer Muldenversickerung muss die Größe der Mulde 15% der angeschlossenen Dachfläche mit einer Tiefe von mindestens 15 cm betragen.
- (5) Das auf den Dachflächen der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Rigolensystem auf dem privaten Grundstück zu versickern.
- (6) Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

9.2 Regenwasserrückhaltung und – versickerung auf öffentlichen Grundstücken

- (1) Das auf Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in der dafür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche M 1 über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.
- (2) Das auf dem landwirtschaftlichen Weg/Fußweg anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in die angrenzenden Grünflächen M 2 entwässert.

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

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist als Wiesenfläche anzulegen. In der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer Spielanlage zulässig.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist entsprechend dem Pflanzgebot 9 anzulegen.
- (3) Die im zeichnerischen Teil als Verkehrsgrünfläche gekennzeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen auszubilden.

11. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine private Grünfläche festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind nur Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern maximal bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2,40 m zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Gartenhaus zulässig.

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

M1: Versickerung und Rückhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete öffentliche Fläche ist als Versickerungs- und Rückhaldemulde anzulegen, über die das Niederschlagswasser der Wohnwege gesammelt, zurückgehalten und versickert werden kann. Über entsprechende Pflegemaßnahmen mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr und einem Verzicht auf Dünger soll sie zu einer artenreichen extensiv genutzten Wiesenfläche entwickelt werden. Die Ansaat hat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung zu erfolgen.

M2: Extensiver Wiesenrandstreifen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind als extensive Wiesenrandstreifen anzulegen und über entsprechende Pflegemaßnahmen mit zweimaliger jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts und Verzicht auf Düngung langfristig als krautreicher Wiesenrandstreifen zu entwickeln. Die Ansaat hat mit einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung zu erfolgen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Als externer Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet ist die Sanierung von Trockenmauern am Hang des Spitzbergs vorgesehen.

Entsprechende Flurstücke, Maßnahmen und die Zuordnung der Maßnahmen (intern und extern) auf die Grundstücke werden in einer ergänzenden Vorlage zum Auslegungsbeschluss benannt.

13. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m festgesetzt.

14. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Cleveland‘).

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume in öffentlichen Plätzen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Silberlinde (*Tilia tomentosa*).

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Bäume in öffentlichen Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Vogelkirsche (*Prunus avium* oder *Prunus avium Plena*).

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Bäume am Ortsrand

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Mehlbeere (Sorbus aria / Sorbus aria ‚Magnifica‘).

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Bäume in privaten Parkierungsflächen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumarten: Robinie (Robinia pseudoacacia Bessoniana) / Spitzahorn (Acer platanoides Cleveland) / Italienische Erle (Alnus coradata).

Pflanzgebot 6 (PFG 6): Baum in Einzelstellung

An der gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Straßenbaum mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Pflanzgebot 7 (PFG 7): Hecken an öffentlichen Flächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, geschlossene Hecken mit einer Höhe zwischen 80 und 150 cm aus Gehölzen der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 0,5 m nicht überschreiten. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Nebengebäude sind innerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig. Zäune sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 8 (PFG 8): Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine ein- bis zweireihige Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten. Notwendige Zugänge und Nebengebäude sind innerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig. Zäune sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 9 (PFG 9): Gehölzpflanzung

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzpflanzung aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 2 und 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzgebot 10 (PFG 10): Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück mit über 180 m² Fläche ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubb Baum der Pflanzenliste 3 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzqualitäten der o. g. Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

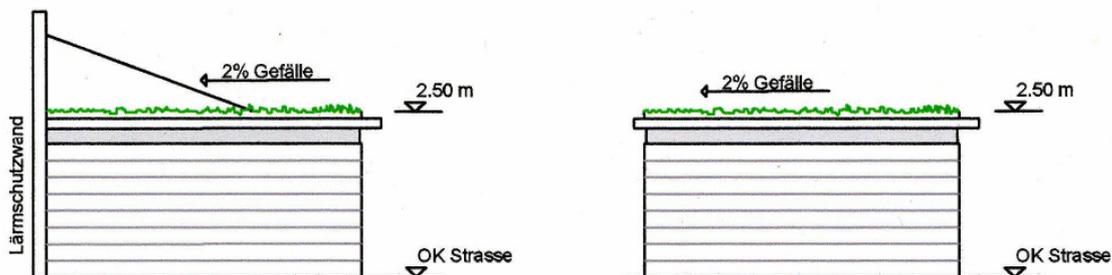
1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die zulässigen Dachformen und die Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- (2) Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
- (3) Mit Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung dieser Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
- (4) Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.
- (5) Auf der südlichen Dachseite im WA1 entlang des Ortsrandes sind nur Schleppgauben zulässig.
- (6) Doppelhaushälften müssen mit derselben Dachneigung erstellt werden.
- (7) Carports/überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind mit flach- und flachgeneigten Dächern bis maximal 10° auszubilden.

2. Carports/überdachte Stellplätze und Garagen auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports/Garagen

- (1) Carports/überdachte Stellplätze und Garagen müssen als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.



3. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Nebenanlagen sind in Holzverschalung herzustellen.

4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im WA und WA1 nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

- (1) Entlang der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bereiche sind die Grundstücke mit einer Hecke mit einer Mindesthöhe von 0,80 m bis maximal 1,50 m entsprechend Pflanzgebot Nr. 7 und 8 einzufrieden.
- (2) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nicht zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

7. Satelliten-Empfangsanlagen

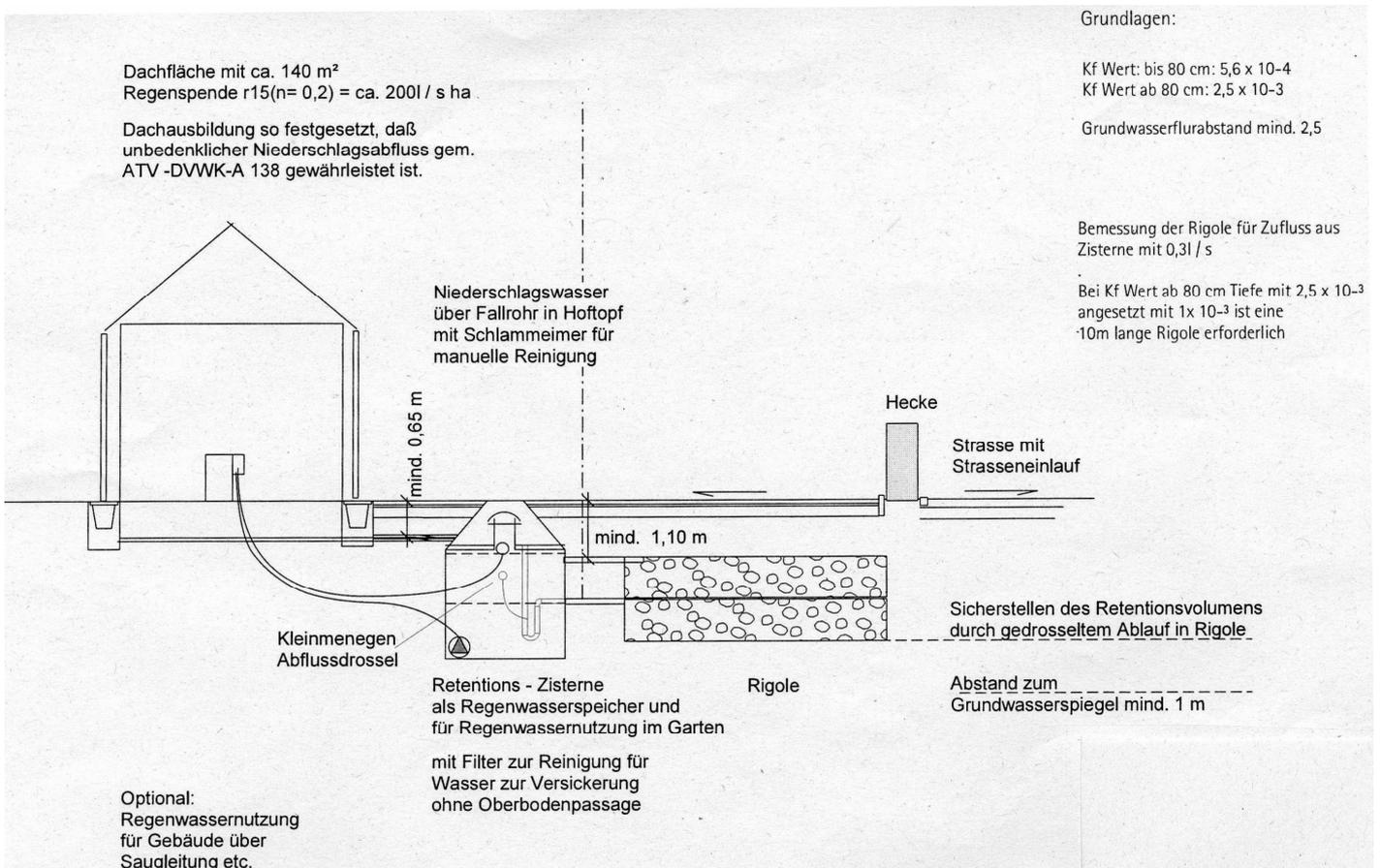
Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlage pro Gebäude zugelassen werden.

8. Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
2. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
3. Schemaskizze zum Prinzip der Hauszisterne:



IV. ANHANG

Pflanzenliste 1: Hecken - Sträucher

Sträucher für Hecken mit 80 bis 150 cm Höhe, locker, naturnah:

Strauchmispel	-	Cotoneaster divaricatus
Maiblumenstrauch	-	Deutzia rosea
Blaue Heckenkirsche	-	Lonicera caerulea
Gartenjasmin	-	Philadelphus Belle Etoile
Duftjasmin	-	Philadelphus Erectus
Aufrechte Lorbeerkirsche	-	Prunus lauracerasus Herbergii
Alpen Johannisbeere	-	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hundsrose	-	Rosa rugosa und Sorten
Strauchrosen	-	Rosa Hybriden
Spierstrauch	-	Spiraea arguta o. ä.

Sträucher für Hecken mit 80 bis 150 cm Höhe, als geschnittene Hecke:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornellkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Prachtspiere	-	Spiraea vanhouttei
Becher - Eibe	-	Taxus media Hicksii

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingrieffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Fahlweide	-	Salix rubens
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Pflanzenliste 3: Bäume

Gebietsheimische Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	-	<i>Betulus pendula</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	-	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Berg-Ulme	-	<i>Ulmus glabra</i>

Tübingen, den 26.10.2006

Begründung

zum Bebauungsplan „Käppesäcker“

Die in der Rahmenplanung der 80er Jahre ausgewiesenen Entwicklungsflächen wurden weitgehend umgesetzt. Im Jahr 2005 wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der Entwicklungsflächen für den Planungshorizont der kommenden ca. 20 Jahre aufzeigt. Für den Rahmenplan wurde der Wohnflächenbedarf auf Grundlage der Eigenentwicklung der Bevölkerung Hirschau, der Auslastung der öffentlichen Infrastruktur (Kindergärten) unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale ermittelt.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Käppelesäcker“ soll dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau Rechnung getragen werden und ein erster Bauabschnitt der im Rahmenplan entwickelten Erweiterungsflächen für Wohnungsbau planungsrechtlich umgesetzt werden. Vorgesehen sind 5-6 Reihenhaushausgrundstücke und 24 Einzelgrundstücke, von denen 7 mit Doppelhäusern bebaut werden können. Insgesamt können ca. 30-38 neue Wohneinheiten entstehen.

Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Jahnstraße,
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg, Flst. Nr. 7103,
- im Süden durch Teilflächen der Flst. 1190-1198, 1199/1, 1199/2, 1200/1, 1200/2,
- im Westen durch die Schulstraße

Der Planbereich mit einer Größe von insgesamt 2,4 ha, davon 1,7 ha für Neubebauung, liegt nördlich des Gewerbe- und Industriegebiets Rittweg, getrennt durch einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der westliche Teil des Plangebiets grenzt an eine bestehende Tennisanlage.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 30.06.2006 wird der Planbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Planbereich in die Darstellung als Wohnbaufläche geändert (102. Änderung des Flächennutzungsplanes). Ein entsprechender Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung des Nachbarschaftsverbandes am 19.10.2006 gefasst.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehende Bebauung im Norden des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Burgäcker“, rechtskräftig seit dem 17.10.1966. Der Bebauungsplan „Burgäcker“ wird im südlichen Teil durch den Bebauungsplan „Käppelesäcker“ überlagert. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Burgäcker“ für unanwendbar erklärt. Ansonsten existieren im Planbereich keine weiteren Bebauungspläne mit der Folge, dass eine weitere Bebauung unmöglich wäre, da der Bereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen wäre.

Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau entsprechend den im Städtebaulichen Rahmenplan erarbeiteten Zielvorstellungen gerecht zu werden, wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über N.N. festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Neubauten darf max. 0,5 m über der Hinterkante des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen der Außenflächen des Daches und der Außenwand festgesetzt, als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen überwiegend eine 2-geschossige Bebauung. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung südlich der Jahnstraße, wobei die Bebauung sich zum Ortsrand hin abstaffelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt.

6.1.3. Bauweise

Entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch für den Charakter des Ortsbildes prägend. Abhängig von den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen wird differenziert in die Festsetzung von Hausgruppen entlang der Erschließungsstraße und der Festsetzung von ausschließlich Einzelhäusern und Doppelhäusern entlang des Siedlungsrandes.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Auf Baulinien muss gebaut werden, innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden. Für die Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist straßenseitig eine Baulinie vorgesehen. Mit einem Abstand von 3,00 m zum öffentlichen Raum soll die Raumkante, gebildet durch die Hausgruppen den Straßenraum besonders prägen. Die Anordnung der Baugrenzen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, den öffentlichen Raum definieren und die Versiegelung begrenzen. Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Jahnstraße sind die Baufenster so dimensioniert, dass ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firstrichtungspfeilen bestimmt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich selbstverständlich an die bereits vorhandene, traufständige Bebauung entlang der Jahnstraße angliedert und den künftigen Ortsrand bildet. Gleichzeitig ermöglicht die nach Süden ausgerichtete Bebauung eine optimale passive wie aktive Nutzung der Solarenergie.

6.1.5. Nebenanlagen

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb des überbaubaren Bereichs und innerhalb der für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebengebäude wird auch die Größe und Anzahl der Nebengebäude beschränkt, unterschieden wird dabei zwischen Nebenanlagen im privaten Grünbereich und Nebenanlagen entlang der rückwärtigen Einfriedung. Am Ortsrand soll die Anordnung der Nebengebäude Blickbeziehungen zur Bebauung gewährleisten.

6.1.6. Stellplätze, Carports, Garagen

Damit der öffentliche Straßenraum nicht durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) geprägt wird, sind Nebenanlagen soweit sie Gebäude und Garagen sind, zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Im WA 1 sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Die nach § 37 Abs. 1 LBO notwendigen Stellplätze sind auf den gekennzeichneten Flächen für Carports und Garagen nachzuweisen. Diese Festsetzung

gen wurden getroffen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen, den Verbrauch von freier Landschaft für Erschließungsflächen möglichst zu minimieren und die Ortsrandlage von Verkehr und damit verbundenen Lärm und Abgasen freizuhalten.

6.1.7. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen, zum Teil mit entsprechender Zweckbestimmung, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung sollen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

6.1.8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.

Die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Wassergesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden vom Büro für angewandte Geowissenschaften in der Untersuchung vom 08.09.2003 geprüft. Das Gelände ist für die Nutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser aus folgenden Gründen geeignet:

Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds liegen in einem günstigen Bereich für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der Untergrund, der aus Talkiesen des Neckars, im oberen Profilabschnitt mit einem Schluff-Anteil, besteht, ist durchlässig und ausreichend ungesättigt. Laut ATV wird ein Grundwasserflurabstand von mind. 1 m gefordert, dieser beträgt im Gebiet mind. 2,5 m, Grundwasserstandsmessungen aus der näheren Umgebung liegen sogar bei 4 m. Eine Grundwasserfließrichtung ist nicht vorhanden, das Gebiet liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Altlasten sind auf dem ackerbaulich und gärtnerisch genutzten Gelände nicht bekannt. Die Geländetopographie wird ebenfalls als geeignet eingestuft.

Die Festsetzungen regeln die schadlose und dem Baugebiet entsprechend technisch mögliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Private Grundstücke:

Das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser ist über Retentionszisternen mit Rigolen oder durch eine Muldenversickerung auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Die Reinigung des Wassers wird durch Filter in den Zisternen oder die bewachsene Bodenschicht gewährleistet. Um einen Schadstoffeintrag zu verhindern sind in den örtlichen Bauvorschriften Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Z. B. Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen.

Das auf Dachflächen der im Plan gekennzeichneten Carports und Garagen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Rigolensystem auf dem privaten Grundstück zu versickern. Die Notwendigkeit einer Vorreinigung entfällt hier, da in diesem Bereich Gründächer festgesetzt sind.

Für das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der privaten Grundstücke ist eine Entwässerung über eine bewachsene Bodenschicht erforderlich, da auf Grund der hohen Durchlässigkeitswerte des Bodens mit anstehendem Neckarkies ein ausreichender Aufenthalt und damit eine genügende Reinigung durch biologische und chemische Vorgänge für Sickerwasser von Verkehrsflächen nicht gewährleistet ist.

Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Öffentliche Grundstücke:

Das auf Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in der dafür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche M 1 über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Das auf dem landwirtschaftlichen

Weg/Fußweg anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in die angrenzenden Grünflächen M 2 entwässert.

6.1.9. Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 dient dem Aufenthalt der Bewohner und der fußläufigen Wegeverbindung von der Erschließungsstraße zum landwirtschaftlichen Weg/Fußweg am Siedlungsrand. Eine Einrichtung eines Kinderspielbereiches mit separaten Kinderspielgeräten ist nicht Gegenstand der Planung, da in erreichbarer Nähe an der Schule ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz vorhanden ist.

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist entsprechend dem Pflanzgebot 9 mit lockeren Gehölzpflanzungen anzulegen. Sie soll zur optischen Verträglichkeit zwischen der Tennisanlage und der Wohnbebauung beitragen.

Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen auszubilden. Sie sollen den Straßenraum gliedern.

6.1.10. Private Grünfläche

Die private Grünfläche soll dauerhaft einen ausreichend dimensionierten, räumlichen Puffer zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung bilden. Ziel ist eine gärtnerische Nutzung dieser Fläche. Aus diesem Grund sind nur Gartenhäuser, die der gärtnerischen Nutzung und dem Aufenthalt in der privaten Grünfläche dienen, bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2,40 m zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gartenhaus zulässig.

6.1.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im zeichnerischen Teil als M1 festgelegte öffentliche Fläche ist als Versickerung- und Regenrückhaltegraben anzulegen, über die das Niederschlagswasser der Wohnwege gesammelt, zurückgehalten und versickert werden kann. Sie soll über entsprechende Pflegemaßnahmen mit 2-3 maliger jährlicher Mahd und Verzicht auf Düngung langfristig zu einer artenreichen extensiv genutzten Wiesenfläche entwickelt werden. Die Ansaat hat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung zu erfolgen.

Die im zeichnerischen Teil als M 2 gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind als extensive Wiesenrandstreifen anzulegen und über entsprechende Pflegemaßnahmen mit zweimaliger jährlicher Mahd mit Abtransport des Mähguts und einem Verzicht auf Düngung langfristig als krautreicher Wiesenrandstreifen zu entwickeln. Die Ansaat hat mit einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung zu erfolgen.

Diese Fläche dient der Entwässerung des Niederschlagswassers des landwirtschaftlichen Wegs/Fußwegs. Um die Dominanz des neuen Baugebiets am Ortsrand abzumildern und um die Dachlandschaft vom Tal her zu strukturieren und zu unterbrechen, wird u. a. die Pflanzung einer Baumreihe entlang des neuen Feldweges festgesetzt. Der Wiesenstreifen ist als Standort für diese Baumreihe erforderlich. Für eine Förderung der Artenvielfalt in dem Gebiet sowie unter pflegeextensiven Gesichtspunkten soll er als extensiv genutzter Standort ausgebildet werden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch umfangreiche Bodenversiegelungen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Für das Defizit wurde im Rahmen des Umweltberichts ein Kostenäquivalent von 12.400 € ermittelt. (vgl. Umweltbericht S. 28). Dieses wird für die Sanierung von Trockenmauern am Hang des Spitzbergs eingesetzt und dient als externe Ausgleichsmaßnahme. (Entsprechende Flurstücke, Maßnahmen und die Zuordnung werden in einer ergänzenden Vorlage zum Auslegungsbeschluss benannt)

6.1.12. Pflanzgebote

Durch die Pflanzgebote entlang der öffentlichen Erschließungsstraße soll der öffentliche Straßenraum gegliedert werden. Die Pflanzgebote am Rande der Tennisanlage sollen zur optischen Verträglichkeit zwischen der Tennisanlage und der Wohnbebauung beitragen.

Durch die Pflanzgebote PFG 1; PFG 2; PFG 5; PFG 7 entlang der öffentlichen Erschließungsstrassen soll der öffentliche Straßenraum gegliedert und gestaltet werden.

Mit den Spitzahornbäumen des Pflanzgebots 1 sollen Baumtore entlang der Haupteerschließungsstraße entstehen, die durch die Verjüngung der Straße auch verkehrsberuhigend wirken. Die Silberlinden im Pflanzgebot 2 betonen die platzartige Erweiterung der Erschließungsstraße und tragen zur besseren Aufenthaltsqualität bei. Die Garagen und Carports/überdachte Stellplätze werden eingebunden durch mittelgroße Bäume mit einem lockeren Habitus (PFG 5). Hecken mit Mindesthöhen von 80 cm begrenzen den Straßenraum, die Beschränkung der Wuchshöhe auf maximal 150 cm gewährleistet eine Überschaubarkeit und einen offenen Charakter der Siedlung.

Vogelkirschen (PFG 3) - als gebietsheimische Baumart mit hohem Zierwert durch die prägnante Kirschenblüte - überstellen als regelmäßiger Baumhain die öffentliche Grünfläche. Sie betonen den Anfangs- und Endpunkt der Grünen Mitte des Quartiers und leiten in die freie Landschaft über.

Um die Dominanz des neuen Baugebiets am Ortsrand abzumildern und um die Dachlandschaft vom Tal her zu strukturieren und zu unterbrechen, wurde u. a. die Pflanzung einer Baumreihe mit Mehlbeerbäumen (PFG 4) entlang des neuen Feldweges festgesetzt. Als Fruchtgehölz ist die Mehlbeere ein pflegeextensiver Ersatz für die sonst typische Obstbaumreihe an solchen Standorten. Im Übergang zur freien Landschaft dient sie auch als Vogelschutz- und Bienennährgehölz, der breitkronige Habitus begünstigt die Ablesbarkeit der Baumreihe.

Eine große Sommerlinde (PFG 6) soll in der offenen Landschaft das neue Wegekreuz markieren. Die Linde steht als Pendant zu der vorhandenen Linde am Ostrand der Neubebauung.

Für die Einbindung der privaten Grundstücke in die angrenzende freie Landschaft wurden Vorgaben für eine lockere Gehölzpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträucher als Einfriedung getroffen (PFG 8).

Das Pflanzgebot der Gehölzpflanzung (PFG 9) mit gebietsheimischen Gehölzen soll zur optischen Verträglichkeit zwischen der Tennisanlage und der Wohnbebauung beitragen sowie den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Mit der Pflicht pro Baugrundstück – bei einer Flächengröße größer als 180 m² - einen Baum zu pflanzen (PFG 10) wird der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand kompensiert. Für Grundstücke kleiner als 180 m² ist die Baumpflanzung freigestellt, da es bei der geringen Flächengröße zu Konflikten mit dem Nachbarschaftsrecht kommen kann.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des ortsbildprägenden Charakters von Hirschau werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Niederspannungsfreileitungen, Satelliten- Empfangsanlagen und Abgrabungen dazu dienen, den Charakter des Ortes auch durch die Ausweisung neuer Bauflächen zu wahren. Letztlich soll damit auch eine geordnete gestalterische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Die Höhe der Hecken mit einer Mindesthöhe von 80 cm und einer Maximalhöhe von 1,50 m sollen eine grüne Raumkante zum öffentlichen Straßenraum bilden und gleichzeitig eine Überschaubarkeit und offenen Charakter gewährleisten.

In den rückwärtigen Gartenbereichen soll die Einfriedung im Wechsel von Nebengebäuden und Hecken und den entsprechenden Zugängen gebildet werden.

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwassers auszuschließen, werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft entlang des Ortsrandes sind auf der südlichen Dachseite ausschließlich Schlepplagen zulässig. Die Satteldächer mit einer Neigung bis 35° ermöglichen die Nutzung der Solarenergie. Solaranlagen sollen gestalterisch in die Dachlandschaft integriert werden.

Um eine einheitliche städtebauliche Gestaltung der Carports/überdachte Stellplätze und Garagen auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports/Garagen zu gewährleisten, müssen Carports/überdachte Stellplätze und Garagen in diesen Bereichen als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. In diesem Sinne wurden konkrete Angaben zur Dachgestaltung und Gebäudehöhe getroffen.

Mit dem Ausschluss von Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen soll das natürlich gewachsene, ebene Niveau der Neckaraue bewahrt und gebietsuntypische Veränderungen wie Abgrabungen verhindert werden.

Schall-Immissionsprognose

7.1. Gewerbe- und Industrielärm

Der Gewerbelärm einschließlich des Gewerbeverkehrslärms wurde mittels einer Schall-Immissionsprognose des Ingenieurbüros Horstmann + Berger vom 03.05.2005 untersucht. Der Gewerbelärm wurde messtechnisch während der lärmintensiven Morgenstunden erfasst, rechnerisch reproduziert und auf die geplanten städtebaulichen Erweiterungsgebiete übertragen. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber mit großen Reserven unterschritten werden. Bezüglich der nächtlichen Gewerbelärm-Immissionen kann davon ausgegangen werden, dass bei einem deutlich geringeren LKW-Verkehrsaufkommen auch die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nachts eingehalten werden.

7.2. Sportlärm

Die von der Tennisanlage in Verbindung mit dem dazugehörigen Parkplatz, und die von den Sportplätzen ausgehenden Schallimmissionen wurden durch Schall-Immissionsprognose des Ingenieurbüros Horstmann + Berger vom 29.03.2004 untersucht.

Als Ergebnis früherer Untersuchungen bezüglich der Tennisanlage (vom 30.12.04) wurde bei der Schallimmissionsprognose bereits eine 4m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Sportanlagen verursachten Schallimmissionen im vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet tagsüber auch während der Ruhezeiten dem Immissionsrichtwert im Wesentlichen entsprechen. Lediglich an den Fassaden des Gebäudes östlich der Tennisanlagen wird der Immissionsrichtwert tagsüber während den Ruhezeiten um bis zu 2 dB (A) überschritten, sofern alle maßgeblichen Sportlärmquellen unter „Volllast“ (Betrieb von Tennisanlage und Parkplätze bei gleichzeitigem Fußball Punktespiel und Trainingsbetrieb) gleichzeitig betrieben werden. Unter Berücksichtigung, dass der gleichzeitige Betrieb aller untersuchten Sportstätten nicht regelmäßig (täglich) stattfindet und durch Pausen und Unterbrechungen die Lärmemissionen in der Praxis im Vergleich zu den hier angesetzten Berechnungsgrundlagen entsprechenden Pegelreduzierungen unterliegen kann die prognostizierte Überschreitung akzeptiert werden. Darüber hinaus kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass eine Verlängerung der Lärmschutzwand nach Süden oder eine Umlenkung nach Osten keine wesentliche Reduzierung des Beurteilungspegels am ungünstigsten Immissionsort bewirkt.

Die 4 m hohe Lärmschutzwand ist Bestandteil der notwendigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

Erschließung

8.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Schulstraße im Westen und durch die Jahnstraße im Osten.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über neu herzustellende, öffentliche Straßen und Wege. Über die Erschließungsstraße im mittleren Bereich des Plangebiets werden die Carports/überdachte Stellplätze bzw. Garagen im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets erschlossen. Die Wohnwege, die der Erschließung der Bebauung am Ortsrand dienen, sind für den Anliegerverkehr für das Be- und Entladen befahrbar, die Parkierung ist allerdings in den Carports/überdachte Stellplätze und Garagen am Rande des Gebietes vorgesehen.

Der gesamte Planbereich soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Parken ist nur auf den extra ausgewiesenen Flächen möglich.

8.2 Ver-/Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanal- und Leitungsnetz.

Bodenordnung

Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Grundstücke ist eine bodenordnende Maßnahme. Hierbei soll das „Grundsatzprogramms Wohnen“ Anwendung finden.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.02.1997 das „Grundsatzprogramm Wohnen“ beschlossen, mit dem Ziel, dem Baulandmangel für preiswerten Wohnungsbau im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Neue Baugebiete sollen danach nur entwickelt werden, wenn alle beteiligten Grundstückseigentümer des zukünftigen Baugebiets bereit sind, über den gesetzlich geregelten, kostenlosen Flächenbeitrag eines Umlegungsverfahrens hinaus weitere 15% zu einem Drittel des vom Gutachterausschuss festgelegten Verkehrswertes abzutreten, damit dieser zur Förderung des Wohnungsbaus (Grundstücksverbilligungen für den sozialen Mietwohnungsbau und für Eigentumsmaßnahmen) verwendet werden kann.

Voraussetzung für die Umsetzung des Grundsatzprogramms Wohnen ist es, dass sich die jeweiligen Grundstückseigentümer mittels eines städtebaulichen Vertrages verpflichten, bei der Umlegung nach Maßgabe der im Vertrag aufgeführten Bedingungen mitzuwirken und alle im Umlegungsverfahren erforderlichen Erklärungen in der zur Wirksamkeit notwendigen Form abzugeben.

Umweltbericht

Mit der BauGB Novelle 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht vom 26.10.2006 beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesonderter Teil dieser Begründung.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs ist mit dem Bebauungsplan „Käppelesäcker“ der Verlust von Boden und von Bodenfunktionen verbunden. Vor allem hochwertige Ackerflächen und ein Teil der vorhandenen Gärten gehen verloren. Hinzu kommen weitere, weniger gravierende Auswirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Gebäude und Straßen, zusätzlicher Autolärm durch Anwohnerverkehr und eine Reduzierung der Kalt- und Frischluftschneise im Talraum.

Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen beinhalten – neben der Bereitstellung der zentralen Versickerungsmulde – die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, der Baumreihe entlang des Ortsrandes sowie der Gehölzpflanzung an der Tennisanlage. Durch diese Ortsrandausbildung – eine Baumreihe entlang des neuen Feldwegs - , die auch für die weiteren Bauabschnitte fortgesetzt wird und der Feldweg dadurch langfristig weitergeführt werden kann, erfahren sowohl das Landschaftsbild als auch der Erholungswert eine Aufwertung.

7.500 m² Fläche werden durch die Siedlungserweiterung zusätzlich überbaut und/oder mehr versiegelt. Durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung kann eine wesentliche Beeinträchtigung durch Versiegelung vermindert werden. Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt kann durch eine Durchgrünung kompensiert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind vor allem Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen sowie die dezentrale Versickerung des jeweils anfallenden Niederschlagswassers.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden in der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen kann im Gebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Für den im Gebiet nicht kompensierbaren Eingriff in den Boden wurde eine differenzierte Bilanzierung im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vorgenommen. Aus dieser Bilanzierung wurde ein zu kompensierender Eingriff für 2.000 m² ermittelt, für den über den Transformationsprozess die Entsiegelungskosten ermittelt wurden.

In Höhe der Kompensationskosten von ca. 12.400 € werden als Ausgleichsmaßnahmen Trockenmauern freigelegt und saniert. Mit dieser Maßnahme ist der bilanzierte Eingriff durch das Bauvorhaben in Natur und Umwelt kompensiert.

Tübingen, den 26.10.2006

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Käppelesäcker“		Stadtgebiet / Stadtteil Hirschau	
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet (Neubaugebiet)		Gebietsgröße: Gesamt: 2,4 ha Neubebauung: 1,7 ha	
Baugrundstücke neu: 5-6 Reihenhausgrundstücke 24 Einzelgrundstücke	Wohneinheiten Neubebauung: ca. 30-38	Gewerbeeinheiten: -	Baudichte in E / ha 66 E/ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Parallelverfahren wurde eingeleitet			
<u>Anlass der Planung</u> Der Städtebauliche Rahmenplan für Tübingen-Hirschau zeigt Entwicklungsflächen für den Planungshorizont der kommenden ca. 20 Jahre auf.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau soll Rechnung getragen werden und ein erster Bauabschnitt der im Rahmenplan entwickelten Erweiterungsflächen für Wohnungsbau soll planungsrechtlich umgesetzt werden.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		21.07.2003	
Informationsveranstaltung		21.12.2004	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		20.12.2004 – 14.01.2005	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		22.12.2004	
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht			
Grünordnungsplan			

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	