
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker/Schuppen- und Gewerbegebiet Kilchberg-Bühl“

10.01.2019

ENTWURF

Der Bebauungsplan Nr. 2517 „Untere Kreuzäcker“, in Kraft getreten am 09.07.1984 wird durch den Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker/Schuppen- und Gewerbegebiet Kilchberg-Bühl“ teilweise überlagert und ist daher in diesem Bereich nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB werden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung angewendet.

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

(1) Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 aufgeführte Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und Abs. 9 BauNVO sind Lagerplätze im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie entsprechend den örtlichen Bauvorschriften ausgeführt werden.

(2) Sonstiges Sondergebiet SO „Schuppenanlage“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO dient ausschließlich der Unterbringung von Schuppengebäuden für Landwirte und nicht privilegierte Landbewirtschaftler.

Zulässig ist

die Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen für die Landwirtschaft, Garten- und Grundstückspflege, sowie zu einem untergeordnetem Anteil die Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln.

Nicht zulässig sind insbesondere Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen und Tieren dienen, sowie

- die Unterbringung von Booten und Campingfahrzeugen
- sonstige private oder gewerbliche Nutzungen
- die Erschließung des Plangebiets mit Wasser
- die Abwasserentsorgung des Plangebiets, ausgenommen die Entsorgung von Dachflächenwasser
- Anlagen zum Betanken von Fahrzeugen, sowie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl GRZ und durch die maximale Trauf- TH bzw. Gebäudehöhe GH bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- (1) Als Traufhöhe TH gilt das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberer Abschluss der Wand lotrecht bezogen auf die natürliche Geländehöhe im Mittel zwischen den Gebäudeecken gemessen.
- (2) Als Gebäudehöhe GH gilt das Maß des höchsten Punkts der baulichen Anlage lotrecht bezogen auf die natürliche Geländehöhe im Mittel zwischen den Gebäudeecken gemessen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf von Solaranlagen um max. 1,0 m überschritten werden.

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

- (1) Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge beträgt maximal 50,0 m.
- (2) Im Sondergebiet wird eine abweichende von der offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge beträgt maximal 30,0 m.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen nicht zulässig. Die Befahrbarkeit der Hofflächen ist zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze entlang der Lescherstraße auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die Gebäudelängsachse ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auszurichten.

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

Siehe die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen.

Landwirtschaftlicher Weg

Siehe die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Fläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereich

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

- (1) Straßenverkehrsgrün entlang der L370 ÖG
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte öffentliche Grünfläche entlang der L370 ist gemäß I. 9 (4) zu begrünen. Das Anlegen eines Fuß- und Radweges ist zulässig. Die vorhandenen Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß I. 10 zu ersetzen. Die Pflanzgebote sind anzulegen und zu pflegen.

ENTWURF

- (2) Sonstige Grünanlagen PG
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten privaten Grünflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen sowie gemäß den Pflanzgeboten anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Über die privaten Grünflächen darf nicht zugefahren werden.
- 8. 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)**
- (1) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (2) Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.
- 9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- (1) Pflanzgebot 1 (PFG 1): Mittelgroße Straßenbaumreihe entlang L370
Entlang der L370 sind entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Standortabweichungen sind im Zuge der weiteren grünordnerischen Planung oder aufgrund technischer Anforderungen zulässig. Vom heutigen Fahrbahnrand der Landesstraße ist ein Abstand von ca. 4,50 m einzuhalten, sodass parallel zur Straße bezogen auf die Bestandsbäume eine ergänzende Baumreihe entsteht. Beispiele für geeignete Arten sind
Acer campestre– Feld-Ahorn
Tilia cordata– Winter-Linde
- (2) Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume entlang der Lescherstraße
Entlang der Lescherstraße sind entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Standortabweichungen sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zulässig. Es sind ausreichend große Baumscheiben entsprechend der zeichnerischen Darstellung herzustellen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe IV. Hinweise).
Beispiele für geeignete Arten sind
Acer platanoides– Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Quercus robur- Stiel-Eiche
Quercus Petraea -Trauben-Eiche
Tilia tomentosa Silber-Linde
- (3) Pflanzgebot 3 (PFG 3): Einzelbaum
Östlich der Wendeanlage auf der privaten Grünfläche (PG) ist entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/22 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang ist er artengleich zu ersetzen. Standortabweichungen sind im Zuge der weiteren grünordnerischen Planung oder aufgrund technischer Anforderungen zulässig.
Beispiele für geeignete Arten sind
Juglans regia- Walnuss oder Castanea Sativa -Edelkastanie

ENTWURF

- (4) Pflanzgebot 4 (PFG 4): Strauchpflanzungen
An den mit PFG 4 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Sträucher und Heister (2xv, wurzelnackt) zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen aus gemischten Arten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Beispiele für geeignete Arten sind
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Corylus avellana – Strauch-Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Rosa canina – Hundsrose
Cornus mas – Kornelkirsche
Viburnum lantana – wolliger Schneeball

- (5) Begrünung – extensive Wiese:
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Bereiche der öffentlichen und privaten Grünfläche sind durch eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu begrünen und als extensive Wiesen dauerhaft zu erhalten. Die Mahd mit Abräumen des Mähgutes soll zweimal jährlich erfolgen.

- (6) Dachbegrünung extensiv:
Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 10° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm.

10. Pflanzbindungen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Einzelbäume:
Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Es gelten die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (s. IV Hinweise).
- (2) Flächige Gehölzbestände (vgl. PFB):
Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichnete flächige Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen mit heimischen Arten vorzunehmen.

11. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands Steinlachwasserversorgung zur Sicherung der Wasserleitung zu belasten.

12. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Fläche; Punkt I. 13 ist zu beachten.

13. Bedingte Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

ENTWURF

- (1) Bis zur Rückstufung der Landesstraße zur Kreisstraße ist von der Landesstraße (Fahrbahnrand) ein anbaufreier Abstand von 15 m für sämtliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen und Stellplätze einzuhalten. (siehe Fläche A im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)
- (2) Nach Rückstufung der Landesstraße zur Kreisstraße ist ab dem neuen Fahrbahnrand weiterhin ein anbaufreier Abstand von 15 m für bauliche Anlagen einzuhalten. Für Nebenanlagen und Stellplätze ist dann jedoch ein reduzierter anbaufreier Abstand von 10 m ausreichend.
- (3) Im Falle der weiteren Baulanderschließung südlich der Lescherstraße wird die private Grünfläche PG, (Fläche B im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans), als Verkehrsfläche festgesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

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

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Im Sondergebiet Schuppenanlage sind für die Dacheindeckung nur Ziegel oder Trapezbleche im Farbton rot bis rotbraun matt zulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet sind nur Gründächer, auch in Verbindung mit Solaranlagen zulässig.
- (4) Solaranlagen sind in einer Art und Weise nur zulässig, sofern sie die gestalterische Zustimmung der Fachbehörde bekommen und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wie z.B. durch eine unruhige Dachlandschaft oder Blendwirkung verursachen.

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

- (1) Im Sondergebiet Schuppenanlage sind die Fassaden einschließlich der Tore einheitlich mit einer senkrechten Holzschalung auszuführen.
- (2) Im Gewerbegebiet sind grelle Materialien bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen.
- (3) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % sind unzulässig.

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

Werbeanlagen sind im Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe bis max. 2 m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Hauswand aufgemalte Werbeschriften sofern sie sich mit ihrer Gestaltung in Bezug auf Materialität und Farbe auf das Landschafts- oder Ortsbild nicht störend auswirken. Werbeanlagen sind auf der von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der L370 sowie im Sondergebiet nicht zulässig. Lauflicht-Wechsellichtanlagen und beleuchtete Werbeanlagen sowie Booster und Fesselballone (Lichtwerbung am Himmel) und Fahnenstangen mit Beflaggung sind nicht zulässig.

4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Im Sondergebiet Schuppenanlage sind Hofflächen und Flächen, die der Erschließung dienen ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken herzustellen.
- (2) Im Gewerbegebiet sind alle befestigten Flächen wasserundurchlässig herzustellen.
- (3) Unbebaute und nicht als Erschließungsfläche oder Lagerfläche notwendige Freiflächen sind i.S. einer Freiraumgestaltung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsgehölze und die festgesetzten Neupflanzungen sind hierbei zu berücksichtigen bzw. zu erhalten.

5. Gestaltung von Lagerplätzen und –flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Gewerbegebiet dürfen Lagerflächen, die eine Produktlagerung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorsehen, eine Lagerhöhe von 3 m nicht überschreiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt eine maximale Lagerhöhe von 5 m.

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

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.
- (2) Wenn Sicherheitsgründe es erfordern, können Einfriedungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zugelassen werden in Form von offenen Zäunen, die zu begrünen sind.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in geringfügigem Umfang (+/- 0,50m) über oder unter der natürlichen Geländekante zulässig um Anpassungen an bauliche Anlagen oder den öffentlichen Verkehrsraum herzustellen.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 2, 3 und 4 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der erlassenen Örtlichen Bauvorschriften nach Nr. 1 Äußere Gestaltung, Nr. 2 Werbeanlagen und Nr. 3 Gestaltung der unbebauten Flächen zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiet Zone III / IIIA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Steinwiesen WSG-Nr. 416.008, Datum der Rechtsverordnung 14.01.2016.

Es gelten daher die entsprechenden Regelungen und Verbote der Wasserschutzgebiet-VO vom 14.01.16. Für das geplante Gewerbegebiet sind insbesondere die Ziffern 7,8 und 9 des § 6 der Wasserschutzgebiets-VO von Bedeutung.

2. Archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Siedlung der Jungsteinzeit“. Beim Bau einer Wasserleitung stieß man in den 1950er Jahren auf etwa 400m Länge auf die Spuren einer Siedlung der älteren Jungsteinzeit (6. Bis 5. Jahrtausend v. Chr.). Die genaue Ausdehnung des Siedlungsbereiches ist nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Bauzeitenregelung

Das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausaktivität zulässig. Die Vogelbrutzeit und Fledermausaktivität reicht von 1. März bis 31. Oktober. Der abgestorbene Obstbaum auf Flurstück 691 ist vor Beginn der Arbeiten auf Höhlen und eventuell besetzte Spalten von einer fachkundigen Person zu untersuchen.

Insektenfreundliche Beleuchtung - Allgemein:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insektenschonende und streulichtarne Leuchten einzusetzen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen). Eine Abstrahlung nach oben und in horizontaler Richtung ist zu vermeiden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so auszurichten, dass Bereiche außerhalb des Schuppegebiets nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden. Darum dürfen Außenleuchten nur an den dem Hof zugewandten Seiten der Schuppen angebracht werden.

2. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

ENTWURF

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

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

3. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. 2 DSchG: „Siedlung der Jungsteinzeit“.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des Plangebiets liegen folgende archäologische Kulturdenkmale:

- Tübingen-Kilchberg, „Käppelesäcker / Kreuzäcker“, wohl Bereich Flst. Nrn. 447-465, 555-565, 585-595 - jungsteinzeitliche Siedlungsreste, 1953 angetroffen bei Leitungsgrabungen.
- Tübingen-Kilchberg, Bahnhofstraße 25 - jungsteinzeitliche Siedlungsreste. Bei Baumaßnahmen wurde eine ca. 40 cm mächtige Siedlungsschicht etwa 80 - 90 cm unter Oberfläche sowie vermutlich eine Siedlungsgrube beobachtet.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Erforderlich ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten. Erdbaumaßnahmen haben in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Es wird auf die die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktes nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufs können nicht ausgeschlossen werden.

4. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

5. Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

6. 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.

7. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der Landesstraße L370 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Eventuell erforderliche Aufgrabungen, Anpassungsarbeiten oder ähnliches im Bereich der Landesstraße L370 dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrags mit näheren Angaben mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.

9. Entwässerung

Die Entwässerungseinrichtung entlang der Landesstraße L370 ist nur auf den vorhandenen Bestand ausgelegt. Das Oberflächenwasser aus dem Sonstigen Sondergebiet „Schuppenanlage“ darf nicht in die Entwässerungseinrichtung der Landesstraße L370 eingeleitet werden.

10. Kampfmittelbelastung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt.

ENTWURF

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass in einem Teilbereich (nord-östliches Plangebiet, Karte der Luftbildauswertung (siehe Anlage zur Begründung) möglicherweise noch Kampfmittel vorhanden sind. Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Untergrund muss von fachlich versierter Seite (Kampfmittelbeseitigungsdienst oder private Kampfmittelräumfirmen) ein Konzept zum Umgang mit der Kampfmittelgefährdung bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen erarbeitet werden. Aushub- und Räumarbeiten müssen nach Vorgabe dieses Konzeptes von fachlich geeignetem Personal beaufsichtigt werden. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!

11. Hinweise aufgrund des nahegelegenen Schienenverkehrs

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
OB Immobilien, FS.R-SW-L(A)
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe

12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Bei einer Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, auf § 213 BauGB wird hingewiesen.

Tübingen, den 10.01.2019