

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg  
Teil I“ in Tübingen, Österberg vom 18.05.2022

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ werden der Bebauungsplan „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ (Nr.443) und die örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 27.11.1999 sowie der Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“ (Nr.424) und die örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 31.03.1995 überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ nicht mehr anzuwenden.

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ ausgewiesen.
- (2) Das Sondergebiet „Kommunikations- und Medienstandort“ dient der Unterbringung von Produktions- und Betriebsstätten für Hörfunk, Fernsehprogramme und elektronische Medien.
- (3) Im Sondergebiet „Kommunikation- und Medienstandort“ sind Betriebsteile oder Einrichtungen zulässig, die dem Hörfunk- und Fernsehproduktion und deren Ausstrahlung sowie der Produktion von elektronischen Medien und deren Verbreitung dienen.

Die nachfolgenden aufgeführten Nutzungen sind allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung (Hauptnutzung) zugehörig sind:

- Geschäfts-, Schulungs-, Büro- und Verwaltungsräume
  - Einrichtungen für Medien- und Kommunikationstechnik
  - Tagungs- und Veranstaltungsräume
  - Kantine.
- (4) Unzulässige Nutzungen sind:
    - Wohnungen
    - Lagerplätze
    - oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika (Oberkante  $OK_{max}$ ). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- (2) Die tatsächliche Gebäudehöhe darf lediglich mit den folgenden Aufbauten überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind:
- flächige Aufbauten (wie z.B. Tischkühler, Photovoltaikanlage) um bis zu max. 0,60 m
  - Stabanlagen (wie z.B. Wetterstation mit Wind- und Regensensor, Satelliten-Empfangsspiegel, GSP-Empfänger, UKW-Empfang) um bis zu max. 5 m
  - ein umlaufendes Geländer zur Absturzsicherung (für Wartungsarbeiten) um bis zu max. 1,10 m
  - Ausnahmsweise darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit weiteren technischen Aufbauten überschritten werden, sofern diese für den Nutzungszweck erforderlich sind.
- (3) Grenzen innerhalb der überbaubaren Fläche unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die Oberkante des tiefer liegenden Gebäudeteils bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschreiten.
- (4) Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Hiervon ausgenommen sind Technik- und Garagengeschosse als auch bauliche Anlagen, sofern diese unterirdisch hergestellt werden und der Waldabstand eingehalten wird.

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

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind lediglich folgende bauliche Anlagen als Nebenanlagen zulässig:

- erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
- Zugänge und Treppenanlagen
- Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen
- Fahrradabstellanlagen
- Aufenthaltsflächen
- Stützmauern
- Freiraummobiliar

### **5. Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Überdachte Stellplätze sowie oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- (2) Bis zu maximal 13 offene oberirdische PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (3) Der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage ist lediglich in dem festgesetzten Bereich zulässig.

## **6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die zulässige Höhenlage der Gebäude im Plangebiet wird durch die festgesetzte Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) und Fussbodenhöhe der Tiefgarage (FH Tg) in m entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil definiert. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene EFH und FH Tg sind als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Für den nordwestlichen Bereich (Planstraße) ist die FH Tg maßgebend für die Einfahrtshöhe der Tiefgarage. Für den südlichen Bereich (entlang des Matthias-Koch-Wegs) ist die EFH maßgebend für das Eingangsniveau in das Gebäude.

## **7. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)**

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Graben entlang des Wilhelm-Schussen-Weges in den Kanal einzuleiten.
- (2) Die Rückhaltung bzw. Drosselung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers muss über eine Dachbegrünung und/ oder über einen Rückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

*Hinweis: Zur Dacheindeckung und zu Belägen siehe Nr. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*

## **8. Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen (z.B. Wege) und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen zulässig.
- (2) Selbstständige Versorgungsanlagen sind auf der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie für die Versorgung des Sondergebietes und der angrenzenden Baugebiete mit Strom und Telekommunikationsdienstleistungen erforderlich sind.

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

- (1) *Dacheindeckungen*  
Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (2) *Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen*  
Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sind Stellplätze und Wege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.
- (3) *Vermeidung von Lichtemissionen*  
Zur Verminderung von Lichtemissionen in die angrenzenden Waldflächen ist die Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (siehe Hinweise) auszuführen

und auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Ein direktes Abstrahlen mit der Beleuchtung der Außenanlagen in die Waldflächen ist nicht zulässig.

(4) *Dachbegrünung*

Die Dachflächen sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, grundsätzlich mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt mind. 12 cm. Die begrünte Dachfläche muss dabei mindestens 75% der gesamten Dachfläche entsprechen. Auf begrünten Dächern ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

(5) *Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden:*

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

**10. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden die Gehrechte GR 1 und GR 2 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise kann von der Lage des Gehrechtes GR 2 abgewichen werden, sofern die Wegeverbindung vom Matthias-Koch-Weg zur Planstraße durchgängig hergestellt wird.
- (3) Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Flächen GR 1 und GR 2 bis zu maximal 13 offene oberirdische Stellplätze zulässig, sofern die Wegeverbindungen entlang des Matthias-Koch-Weges und vom Matthias-Koch-Weg zur Planstraße durchgängig hergestellt werden.

**11. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht dient dem jeweiligen Erschließungs- und Leitungsträger. Das Leitungsrecht in einer Breite von 4,0 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss jederzeit zugänglich sein.
- (2) Ausnahmsweise ist eine Überbauung des Leitungsrechtes mit Stellplätzen oder freiraumgestalterischen Elementen (z.B. eine Treppenanlage als Wegeverbindung für die Allgemeinheit) zulässig, sofern eine Zustimmung der Fachabteilung Wasserwirtschaft und Grün der Universitätsstadt Tübingen vorliegt.
- (3) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

**12. Pflanzhaltung und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

(1) *Pflanzgebot*

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medien- und Kommunikationsstandort“ sind mindestens fünf Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der

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

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier entsprechend Teil III Hinweise Nr. 5

### **13. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB):**

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 42.024 Ökopunkten ermittelt (vgl. Umweltbericht). Für das Vorhaben Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ werden 42.024 Ökopunkte aus der Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der L372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ zur Verfügung gestellt und dem Ökokonto entsprechend abgebucht.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Die Dachflächen sind entsprechend der Regelungen unter Nr. 9 Abs. 4 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen.
- (3) Technische Aufbauten sind räumlich zu konzentrieren.

### **2. Fassadengestaltung**

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig.
- (3) Technische Einrichtungen (z.B. Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

### **3. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Kfz-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

#### **4. Traufstreifen**

Die Geländehöhe des Traufstreifens ist an die Höhenlage der Planstraße anzupassen.

#### **5. Werbeanlagen und Automaten**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig:

- eine Flachwerbeanlage pro Fassade parallel an der Gebäudeaußenseite mit einer Tiefe von maximal 15 cm und einer maximalen Gesamtgröße von 2 % der jeweiligen Fassadenfläche
- drei Fahnen mit je einer Höhe von maximal 7,50 m
- eine Hinweisstele mit einer Höhe von maximal 4,0 m

- (2) Unzulässig sind:

- sonstige freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten
- Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone
- eine Überdachmontage von Werbeanlagen
- großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen

- (3) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden und ein direktes Abstrahlen in die Waldflächen nicht erfolgt.

#### **6. Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur auf dem Dach und in die Fassade integriert zulässig.

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

#### **1. Pflanzlisten für PFG1**

Die Pflanzliste enthält eine Auswahl geeigneter Bäume:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Gewöhnliche Hainbuche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia tomentosa* (Silber-Linde); Obstbaumhochstämme in Sorten

#### **2. Artenschutz**

*Vermeidung von Lichtemissionen - Allgemein:*

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

- Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)

- Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40 ° C
- Abstrahlung nur nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder nach oben
- Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion; Bewegungsmeldern; Abschirmvorrichtungen

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

#### *Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen und Bauzeitbeschränkung:*

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Bauaufreimungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. November bis 28. Februar zulässig.

Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### *Vogelkollisionsschutz:*

Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu überprüfen, ob geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos ergriffen werden.

Geeignete Maßnahmen sind u.a. die Vermeidung von stark spiegelnden und transparenten Flächen mit hoher Durchsicht und einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup>. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie flächige Markierungen oder mattierte, bombierte oder profilierte Materialien einzusetzen. Flächige Markierungen sind außen auf der Anflugseite anzubringen. Für lineare Strukturen gilt: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung (z. B. schwarz oder orange) bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad auf 5-10 % reduziert werden.

### **4. Forstrechtlicher Ausgleich**

Innerhalb des Geltungsbereichs von Teil I wird Wald im Sinne des Forstrechts auf einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> dauerhaft umgewandelt, um einen reduzierten Waldabstand von 20 m (Minimierung Eingriff) zu ermöglichen. Der Ausgleich erfolgt über ein Waldrefugium gemäß Alt- und Totholzkonzept (Flächenbedarf 935 m<sup>2</sup>) in Distrikt 4 Hornkopf, Abteilung 1 Beckenklinge. Mit dem Bescheid vom 02.12.2021 ist die Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 Landeswaldgesetz durch die höhere Forstbehörde erteilt worden.

### **5. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie



zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

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

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

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.

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

## **6. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet**

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

## **7. Grundwasserschutz**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

## **8. Bodenschutz**

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

## **9. Geotechnik**

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation und der Trossingen-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnungen: Stubensandstein und Knollenmergel).

Die Gesteine der Trossingen-Formation neigen im Bereich von Baugruben und Böschungen etc. zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw., DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### *Allgemeine Hinweise*

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **10. Denkmalschutz**

Sollten während der Bauausführung/ Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden- Württemberg - DSchG).

### **11. Höhenangaben**

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

### **12. Stellplatzsatzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

### **13. Kampfmittelbelastung/ Kampfmittelfreigabe**

Eine Luftbildrecherche ergab, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung von 40 Luftbildern aus dem Befliegungszeitraum vom 29.09.1944 bis zum 18.04.1945 erfasst werden. Die Luftbildauswertung („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Matthias-Koch-Weg 7, SWR Tübingen-Österberg“ v. 13.03.2018, R. Hinkelbein, Stuttgart) hat keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zuerkennen. Anzeichen für Flakstellungen, Bunker, Grabensysteme oder zerstörte Gebäude sind nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Notwendigkeit für weitere Maßnahmen für die Erkundungs- und Bauarbeiten.

Die Luftbildauswertung kann allerdings nicht als Garantie für die Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgeländes gewertet werden.

#### **14. Altlasten/Abfallrechtliche Einschätzung**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Tübingen, den 18.05.2022