
Textliche Festsetzungen im Entwurf

zum Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ in Tübingen, Stadtteil
Weststadt vom 26.05.2023

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Aischbach Teil II" werden die unten genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

- Ortsbauplan „Ammertal Teil I und II“ (Nr. 182), rechtsverbindlich seit 22.02.1962
- BBP „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, rechtsverbindlich seit 27.11.1964
- BBP „Ammertal“ (Nr. 261), rechtsverbindlich seit 15.09.1966
- BBP „Handwerkerpark beim Aischbach“ (Nr. 421), rechtsverbindlich seit 01.06.1994

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung) wird nur die Art der baulichen Nutzung geändert und das Planungsrecht in einem Teilbereich der Sindelfinger Straße zwischen der Fuß- und Radbrücke über die Ammer und der Einmündung beim Mischgebiet an den tatsächlichen Ausbauzustand der Straße angepasst. Alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, gelten für diesen Bereich weiterhin und unverändert.

Mischgebiet

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- (2) Im Mischgebiet sind auch öffentliche Betriebe generell zulässig.
- (3) Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Außerdem sind im Mischgebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

- (4) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) festgesetzt.
- (5) Das Gewerbegebiet (GE) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (6) Zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten ist für zukünftige Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm und die ggf. erforderliche Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.
- (7) Im Gewerbegebiet (GE) und im Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) sind auch Gärtnereibetriebe generell zulässig.

Entwurf

- (8) Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Außerdem sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- (9) Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es ist maximal 1 Wohnung pro Betrieb zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Außerdem können ausnahmsweise Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Einzelhandel

- (10) Im gesamten Plangebiet ist jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.
- (11) Davon ausgenommen ist Einzelhandel zulässig, wenn es sich um Produkte handelt, welche an der Stätte der Leistung hergestellt werden und die Verkaufsfläche nicht 10% der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche überschreitet.
- (12) Unabhängig von Nummer (9) und (10) ist ausnahmsweise der Verkauf von Gartenbedarf, Pflanzen, Samen und Floristik sowie damit im Zusammenhang stehender Ergänzungsprodukte zulässig, wenn über das Kalenderjahr gemittelt auf mindestens 60 % der Verkaufsfläche Produkte (Gartenbedarf, Pflanzen, Samen und Floristik) angeboten werden, welche an der Stätte der Leistung hergestellt werden.

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 maximale Grundflächenzahl und die maximale zulässige Gebäudehöhe sowie in bestimmten Bereichen durch die zwingend zu errichtende Gebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.
- (3) Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße (Bezugspunkt siehe Planzeichnung) im rechten Winkel bis zum Gebäude.
- (4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen, Lichtkuppeln und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

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

- (1) Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- (2) Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern zulässig. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- (3) Bei der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

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

- (1) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen einschließlich Nebenräume. Tiefgaragen und Nebenräume, die außerhalb der Baufenster liegen und nicht von erforderlichen Wegen überdeckt sind, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m herzustellen.
- (2) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In diesem Fall ist die maximale Höhe von Garagen und Nebenanlagen auf 3,50 Meter beschränkt.
- (3) Innerhalb der im Plan markierten Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen zulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Es ist das Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Des Weiteren siehe Vorschriften zu Werbeanlagen in den Örtlichen Bauvorschriften.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In Parzelle 13 entlang der östlichen Baugrenze zu Parzelle 1 darf an die festgesetzten Baugrenzen mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden. In Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO wird der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude auf mindestens 1,50 Meter festgesetzt.

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

- (1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Straßenbegleitgrün, Parkplätze, Bushaltestellen) ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Gliederung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt. Die spätere Ausführung kann von der Planzeichnung abweichen.
- (2) In den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Alle anderen Arten von baulichen Nutzungen wie zum Beispiel Garagen, Carport und Nebenanlagen sind hier unzulässig.
- (3) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Herrenbergerstraße dient dem Ausbau der Herrenbergerstraße und der Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-Westrichtung sowie einer Querung über die B 296.
- (4) Bereiche, in denen von der Herrenberger Straße nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- und abgefahren werden darf, sind im Plan gekennzeichnet.

7. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der festgesetzten Versorgungsfläche sind Anlagen und Einrichtungen für eine Trafostation zulässig.

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

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- (2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Verkehrsgrünflächen festgesetzt.
- (3) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird ein Bolzplatz festgesetzt.
- (4) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für Sport- und Spielaktivitäten festgesetzt.

9. Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich (z. B. aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse oder Altlastenvorkommen) darf das Niederschlagswasser nur nach Rückhalt gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Der Wasserabfluss eines Grundstückes darf sich durch die Bebauung nicht verschlechtern.
- (2) Belastetes Niederschlagswasser z. B. von Gewerbe- oder Straßenflächen darf nur nach geeigneter Vorreinigung in den Kanal oder in den Weilersbach eingeleitet werden.
- (3) Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur aus beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden. Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

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

- (1) Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundener Decke herzustellen.
- (2) Die nicht bebauten und die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausfüllung oder das Anlegen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Teilflächen, die dem Artenschutz dienen sowie Traufstreifen entlang des Hausgrundes (maximale Breite 1 Meter).

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entwurf

- (1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht dient dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Es ist von baulichen Anlagen freizuhalten (ausgenommen sind Fußwege und Zufahrten) und muss jederzeit zugänglich sein.
- (2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.
- (3) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der Parzelle 8.

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

- (1) Anforderung an den Schutz gegen Außenlärm: Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes liegt maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Lärmpegelbereiche sind in der Abbildung 1 dargestellt. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung, etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- (2) Lüftungseinrichtungen: Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind in jeder Betriebsleiterwohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die von Pegeln über 50 dB(A) nachts betroffenen Bereiche sind in der Abbildung 2 gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.
- (3) Außenwohnbereiche: Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, etc.) sind zumindest bei Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten etc.) vorzusehen. Die von Beurteilungspegeln über 62 dB(A) tags betroffenen Bereiche sind in der Abbildung 3 gekennzeichnet.

Entwurf

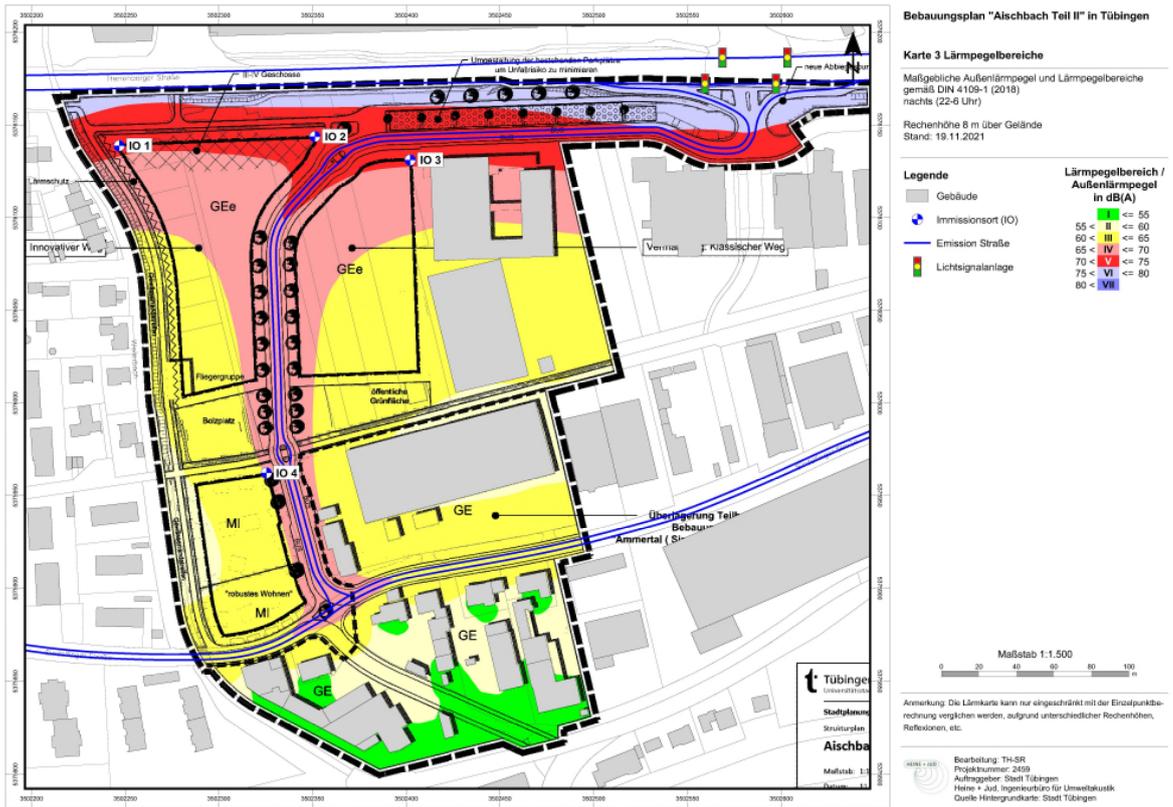


Abbildung 1

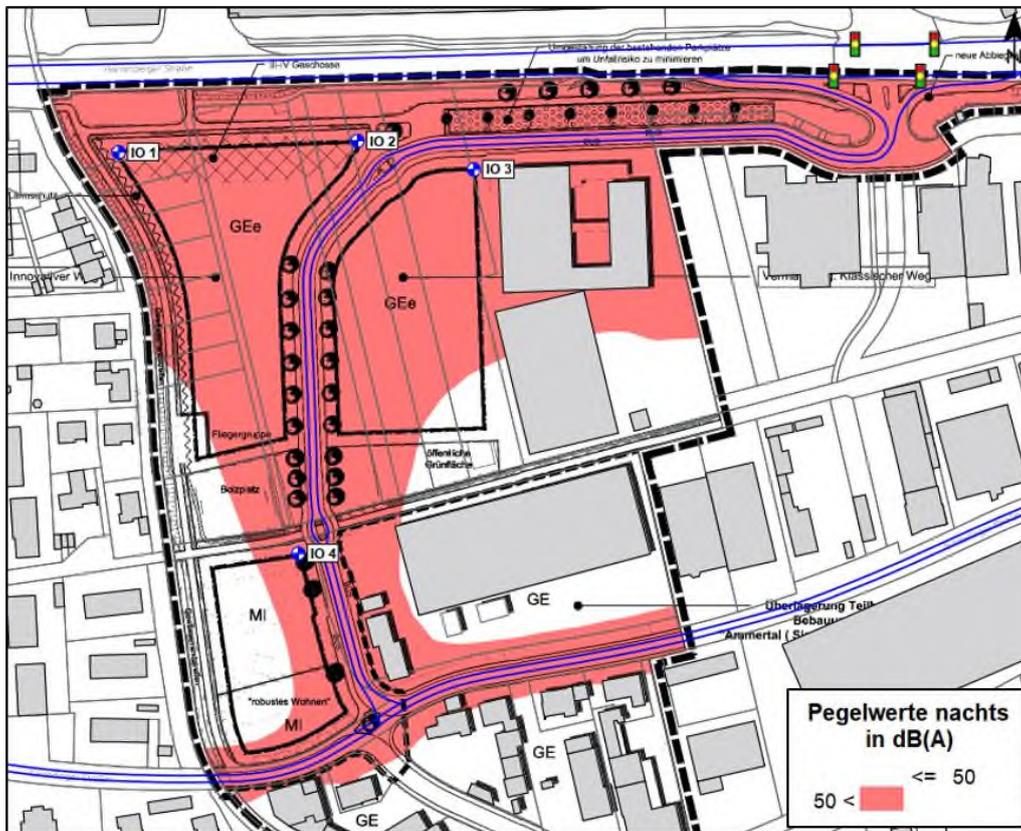


Abbildung 2

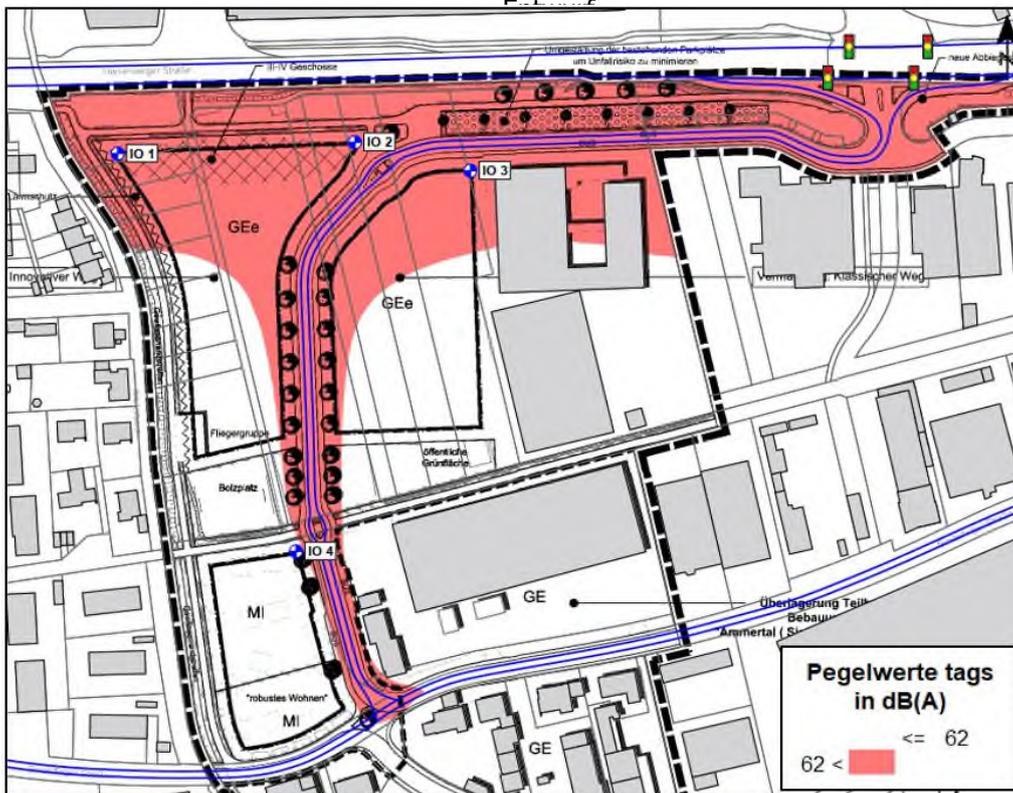


Abbildung 3

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

Pflanzgebot 1 (Weilersbach)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichnete Fläche (Pflanzgebot 1) ist zur Eingrünung des Gebietes flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Je 100 m² ist mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Liste mit möglichen Arten befindet sich in den Hinweisen.

Pflanzgebot 2 (Entlang der neuen Erschließungsstraße)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten Bäume entlang der neuen Erschließungsstraße (Pflanzgebot 2) sind mit großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Liste mit möglichen Arten befindet sich in den Hinweisen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder Leitungen dies erfordern.

Pflanzgebot 3 (Fläche für Sport- und Spielaktivitäten)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichnete Fläche (Pflanzgebot 3) ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Nicht intensiv genutzte Randbereiche sind extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot 4 (private Stellplätze)

Pro 5 Stellplätze ist ein Baum im räumlichen Zusammenhang der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Hinweise). Eine Liste mit möglichen Arten befindet sich in den Hinweisen.

Pflanzerhaltung

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bestand an Bäumen ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen.

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

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 347.482 Ökopunkten ermittelt (vgl. Umweltbericht). Für das Vorhaben Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ wird dieses Defizit mit der Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ausgeglichen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Sie wurde bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

Die Ökopunkte für den qualifizierten Bebauungsplanbereich gliedern sich in:

16 % Verkehrsfläche

4 % Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

21 % Grünfläche

52 % GE und GEe

7 % MI

Beschreibung der Maßnahme:

Die Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen stellte für die Amphibienbestände in den westlich und östlich gelegenen Bereichen des Ammertals ein Wanderungshindernis dar. Durch regelmäßige aufwändige Schutzaktionen zu den Wanderungszeiten wurden die Tiere in der Vergangenheit bei der Querung der Straße unterstützt. Die dauerhafte Leiteinrichtung ermöglicht das selbständige und sichere Umgehen dieses Straßenhindernisses. Auf beiden Seiten der L 372 wurde eine Amphibienleiteinrichtung aus Leitelementen aus Stahl gebaut. Aufgrund dieser sehr großen Distanz wurde ein zusätzlicher Amphibiendurchlass gebaut. Die bestehenden Querungen unter der L 372 sind schwer einsehbar und für die Pflege fast unerreichbar. Die vorhandenen Betonabdeckungen und Betonwangen wurden teilweise abgebrochen und das Gelände entsprechend angepasst. An einer Stelle wurde ein Durchbruch in einen vorhandenen Durchlass gebaut. Dieser ermöglicht es den Amphibien einen zusätzlichen Weg auf die andere Seite nutzen zu können. Die bestehenden Entwässerungsrinnen wurden als erweiterte Lauffläche der Leiteinrichtung genutzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1 Dachgestaltung

- (1) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports als Flachdach auszuführen. Ausnahmsweise können Gewächshäuser davon abweichen.
- (2) Dachflächen, die nach der jeweils gültigen Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, 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.

2 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen jeglicher Art sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen und Fahnenwerbung sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist je Betrieb eine Werbestele bis zu einer Höhe von 3 Metern freistehend zulässig. Bei zusammengefassten Betriebshöfen ist nur eine gemeinsame Stelle zulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechselanlagen und Laserwerbung sind nicht zulässig. Des Weiteren sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. nicht zulässig.
- (4) Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- (5) Es sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind pro Betrieb mit einer Höhe von maximal 1,50 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 4,00 m² zulässig.

4 Einfriedungen

Im Bebauungsplangebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Vor- oder Hinter Bepflanzung in Form von Hecken zu gestalten.

III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Ersatzhabitat Zauneidechse (CEF-Maßnahme)

Es besteht das Erfordernis zur vorgezogene Entwicklung und Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes von 1,38 ha für die Zauneidechse, zusätzlich werden 0,09 ha für den Abschnitt mit einer späteren Realisierung (Mischgebiet) entwickelt und bereitgestellt. Die Fläche für das Ersatzhabitat liegt in den Gewannen Ammerhalde und Hirschhalde in Unterjesingen (Flurstücke 3086, 3117, 3118, 3127, 3129, 3131, 3177, 3179, 3182). Sämtliche Habitat- und Deckungsstrukturen im Bereich der Zauneidechsenvorkommen sind im Rahmen der Baufeldfreimachung abzuräumen, eine Umsiedlung in das Ersatzhabitat ist vorzunehmen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Ausnahmeantrages, der für die Umsiedlung beim Regierungspräsidium zu stellen ist.

2. Nisthilfen / Fledermausquartiere (CEF-Maßnahme)

Es besteht das Erfordernis zur Installation von 20 Fledermausflachkästen und 76 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter im räumlichen Zusammenhang. Die Nisthilfen für Vögel sind im Detail wie folgt untergliedert:

4 Nisthilfen Flugloch 28 mm; 12 Nisthilfen Flugloch 32 mm; 4 Halbhöhlenkästen; 2 Nisthilfen Flugloch 45 mm; 54 Nisthilfen für den Haussperling.

Im Rahmen eines Monitorings ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Erfolgskontrolle über die Annahme der Nisthilfen/Quartiere und Ersatzlebensräume durchzuführen.

3. Artenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind §§ 2 und 21 NatSchG zu beachten.

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

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. November bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

In Bereichen, in denen die Zauneidechse nachgewiesen wurde (Kleingartenanlage, Gärtnerengelände, zukünftiges Mischgebiet) darf die Baufeldbereinigung (Oberbodenarbeiten) ausschließlich innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse erfolgen. Mögliche Zeitfenster liegen von April bis Ende Mai sowie von August bis Ende September.

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.

5. 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. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art sind im Bereich zu erhaltender Bäume 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. Pflanzliste für Bäume

Entlang der neuen Erschließungsstraße (Pflanzgebot 1) wird empfohlen folgende Arten zu verwenden:

Pflanzliste Pflanzgebot 1, Weilersbach, Bäume

- Prunus padus, Traubenkirsche
- Salix alba „tristis“, Trauerweide
- Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
- Tilia cordata, Winterlinde

Pflanzliste Pflanzgebot1, Weilersbach, Sträucher

- Corylus avellana, Haselnuss
- Viburnum opulus, Schneeball
- Salix caprea, Sal-Weide
- Salix viminalis, Korbweide
- Sorbus sanguinea, Roter Hartriegel

Entlang der neuen Erschließungsstraße (Pflanzgebot 2) wird empfohlen folgende Arten zu verwenden:

Entwurf

- Tilia tomentosa „Brabant“ (Brabanter Silberlinde)
- Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum)
- Sophora japonica (Schnurbaum)

Im Bereich der privaten Stellplätze (Pflanzgebot 4) wird empfohlen folgende Arten zu verwenden:

- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

7. Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Bearbeitungsstand LUBW: 07.12.2021) ist das Plangebiet in Teilbereichen bei einem HQ extrem betroffen. Entsprechende Regelungen sind zu beachten und Vorkehrungen zu treffen.

8. 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.

9. Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. 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.

10. 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.

11. Geotechnik

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

12. DIN-Normen

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