

---

|                                 |
|---------------------------------|
| Entwurf Textliche Festsetzungen |
|---------------------------------|

---

zum Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und  
Weinbergstraße“ in Tübingen, Stadtteil Derendingen  
vom 11.10.2024

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ werden die folgenden Bebauungspläne und Ortsbaupläne für die überdeckenden Bereiche überlagert und sind nicht mehr anzuwenden:  
„Bernhalde / Waldstraße“ (386), in Kraft getreten am 23.08.1984, „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966; „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil I), in Kraft getreten am 18.05.1966; „Bernhalde / Waldstraße“ (386) in Kraft getreten am 23.08.1984, Friedhoferweiterung Derendingen (292), in Kraft getreten am 02.11.1968; Baulinienfeststellung i. d. Weinbergstraße u. Visieränderung i. d. Zollern-, Wald- u. Weinbergstraße, (305, De Fasz 5d), genehmigt am 24.03.1934; De-Übersicht, (301, De Fasz I), in Kraft getreten am 10.07.1883; Kappel- u. Weinbergstraße (301, De Fasz 6), genehmigt am 08.04.1880; Sieben-Höfe-Straße 107-125 (301, De Fasz 4a), genehmigt am 06.07.1877

## **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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die weiteren unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen unzulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

### **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 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH max.) in DHHN (Deutsches Haupthöhennetz) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen einzuhaltenden Gebäudehöhen ist der First (FH).
- (3) Die mit TG 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 334,00 DHHN bebaut werden. Die Überdeckung der Tiefgarage ist entsprechend den Festsetzungen auszuführen (siehe I 11.3 Begründung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

- (4) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,5 .
- (5) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ II 0,85 überschritten werden.

### **3. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

### **4. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)**

Gemäß § 5 Abs. 7 LBO i.V.m. § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO können ausnahmsweise Abweichungen von den Abstandsflächentiefen zugelassen werden, soweit der Abstand zwischen zwei Gebäuden 1,50 m beträgt. Die Einhaltung der DIN EN 17037 ist zu gewährleisten.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
- (3) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 4,00 m je Wohneinheit zulässig.
- (5) Erforderliche Treppenanlagen können die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 60 cm überschreiten.

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

- (1) Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 1 (TG 1) ist nur die Errichtung von mit einer mindestens 50 cm erdüberdeckten Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig.
- (4) Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage ist maßgebend.

**7. Niederschlagswasserversickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)**

- (1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Zur Bewässerung von Bäumen kann abweichend davon, auf den südlichen Flächen entlang der Weinbergstraße, die Entwässerung teilweise auch auf öffentlicher Fläche erfolgen.
- (2) Ist eine Versickerung nicht möglich (z. B. aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse oder Altlastenvorkommen), muss das Niederschlagswasser nach Rückhalt gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.
- (3) Möglichkeiten zur Rückhaltung sind das Aufbringen einer Dachbegrünung, die Anlage von Rückhaltenmulden oder Retentionszisternen. Eine Versickerung kann beispielsweise über Mulden mit einer mindestens 20-30 cm starken Oberbodenschicht oder über Rigolen-Systeme erfolgen.

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

- (1) Am neuen Gebäudebestand sind zum Schutz der örtlichen Vogelfauna je Gebäude mindestens drei Quartiere für gebäudebewohnende Vogelarten fachgerecht anzubringen oder in der Fassade zu integrieren. Zum Schutz der Fledermausvorkommen sind an jedem neuen Gebäude mind. drei Fassadeneinbaukästen oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen fachgerecht einzubauen. Die Kästen und Spalten sollten auf den Ost- bzw. Südostseiten im Traufbereich der Dächer, ecknah (nicht über Fenstern oder Balkonen) eingebaut werden. Die Funktion der Nist- und Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.  
Die Planungen sind im Vorfeld mit einem Fachgutachter abzustimmen.
- (2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z. B. Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.
- (3) Zum Schutz des Haussperlings sind übergangsweise an den Bestandsgebäuden Nr. 109/2, 109/4 und 109/5 6 künstliche Nisthilfen für den Haussperling und 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen.
- (4) Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich zum Beispiel Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfugen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken. Hiervon ausgenommen sind die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bzw. des Geh- und Leitungsrechts.

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

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche GFL 1 ist eine durchgängige 4,00 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/Öffentlichkeit und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen

Unternehmen zu belasten.

Der 4,00 m breite Korridor innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Zudem darf der Luftraum über diesem Korridor von 4,00 m nicht überbaut werden.

- (2) Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL 2) dient der Allgemeinheit/Öffentlichkeit und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

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

- (1) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 50 dB(A) auszugehen ist.  
Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.  
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen oder eine fensterunabhängige Belüftung nicht erforderlich ist.
- (2) Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien sind in einem Bereich mit einer Entfernung von weniger als 20 m von der Mitte der Kreisstraße an nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleichgroßen Außenwohnbereich in einem nicht vom Straßenlärm betroffenen Bereich, nordwestlich ausgerichteten Bereich verfügt.  
Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes oder zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen.

## **11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Einzelbäume:  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stellen sind hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

- (2) Bäume auf privaten Grundstücken:  
Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auf dem Grundstück Flurstücknummer 12 weitere zehn hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zu Gehölzpflanzungen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.
- (3) Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche:  
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdische Nebenanlagen. Die Aufbauhöhe ist nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung, mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm herzustellen, zur Abstufung ist an der Kante der Tiefgarage eine Reduzierung des Mindestaufbaus bis maximal 30 cm bis in eine Tiefe von 1,50 m möglich. Die Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise. Ausgenommen von der 50 cm Erdüberdeckung werden Erschließungsflächen (Wege, Treppen).
- (4) Einfahrtsbereich Sieben-Höfe-Straße:  
In den Flächen der offenen Stellplätze im Bereich der Einfahrt von der Sieben-Höfe-Straße sind 3 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzlisten Teil III Hinweise zu pflanzen und zu unterhalten.

## **12. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

### Einzelbäume / Baumreihe entlang der Weinbergstraße:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Standortabweichungen bis zu maximal 5,00 m sind zulässig.

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. Die Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich unter Teil III Hinweise.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 43° und 48° zulässig.

### **2. Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 3° auszuführen.
- (2) Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m am höchsten Punkt und ab Geländeoberfläche ist einzuhalten.

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

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

### **4. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

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

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Im Plangebiet sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 50 cm, einer Tiefe von 15 cm und einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zulässig. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Ansonsten sind nur im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m<sup>2</sup> und einer Gesamtansichtsfläche von 1,00 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

## **6. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
- Zäune aus Holz oder Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

### III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Pflanzlisten

(1) **Auswahlliste Klein- und mittelkronige Bäume (Westlicher Quartiersrand und innerhalb der Bauflächen)**

Feldahorn (*Acer campestre*), Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), Purpurerle (*Alnus x spaethii*), Stadtlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“), Stadtlinde (*Tilia cordata* „Rancho“), Oxelbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“), Traubenkirsche (*Prunus padus* „Albertii“), Wollapfel (*Malus tschonoskii*)

(2) **Auswahlliste Klein- und mittelkronige Straßenbäume (Zufahrt und innerer Erschließungsstraße)**

Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), Purpurerle (*Alnus x spaethii*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* "Skyline"), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Amurkorkbaum (*Phellodendron amurense*), resistente Ulmensorten (*Ulmus* "Sapporo Autumn Gold"), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon'), Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Kobushi Magnolie (*Magnolia kobus*), Traubenkirsche (*Prunus Padus* „Schloss Tiefurt“)

(3) **Auswahlliste Klein- und mittelkronige Bäume auf der Tiefgarage**

Felsenbirne (*Amelanchier arborea* „Robin Hill“), Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Paarl'), Wollapfel (*Malus tschonoskii*), Oxelbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“)

(4) **Artenliste Bäume im öffentlichen Grün (entlang der Weinbergstraße):**

Feldahorn – *Acer campestre* „Elsrijk“, Purpurerle – *Alnus x spaethii*, Stadtlinde – *Tilia cordata* „Greenspire“, Hopfenbuche - *Ostrya carpinifolia*, Amurkorkbaum - *Phellodendron amurense*, resistente Ulmensorten - *Ulmus* "Sapporo Autumn Gold"

#### 2. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>3</sup> Bodensubstrat herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 15 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.

### 3. Artenschutz

#### Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:

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:

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Die Rodung der für die Türkentaube relevanten Brutbäume (siehe Artenschutzgutachten) ist nur in der Vegetationsruhe nach vorheriger Inspektion auf Brutaktivitäten zulässig. Inspizierte Bäumen sind umgehend zu fällen, besetzte Bäume können erst nach Abschluss der Brut gefällt werden.

#### Bauzeitbeschränkung Gebäudeabbruch:

Ist der Abbruch der Bestandsgebäude nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende August) möglich, sind geeignete Nistquartiere vor dem Abbruch außerhalb der Brutperiode unbrauchbar zu machen.

Der Abbruch der Bestandsgebäude 109 und 109/1 soll erst erfolgen, wenn an den neuen Gebäuden funktionsfähige Ersatzquartiere erstellt wurden und nutzbar sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Fledermäuse) ist das Abtragen der Dachverwahrungen im September notwendig, ein Abbruch im Winter ist zu vermeiden. Eventuell vorhandene Tiere sind durch geeignete fachkundige Personen zu bergen. Alle weiteren Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. zwischen Oktober und Ende Februar) abzurechen.

Zum Schutz der Fledermaus- und Vogelvorkommen an Gebäuden ist durch die vorgenannten Maßnahmen und die Festlegungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sicherzustellen, dass auch während der Bauzeit Vogel- und Fledermausquartiere am alten oder neuen Gebäudebestand vorhanden und nutzbar sind. Die Quartiere sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung, unter Berücksichtigung des Bauablaufes (Bauabschnitte) zu planen und anzubringen.

#### Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko

Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden.

## **5. Versickerung**

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.

## **6. 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.

## **7. 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). 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 ortsnahe wiederverwendet werden.

## **8. Geotechnik**

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen. Ein Baugrund- und Gründungsgutachten wurde 2022 (Anlage 9) wurde vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen im Auftrag der GWG Tübingen erstellt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmlehm und Älterem Auenlehm mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Diese überlagern das im tieferen Untergrund eine Talkiesschicht vor dem anstehenden Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei einer geplanten Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer bzw. wenn diese wasserwirtschaftlich zulässig ist, 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 sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen

(z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

## **9. Schallschutz**

Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in Tübingen-Derendingen der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1222-226197/03 vom 09.12.2022 und der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH (Stellungnahme 226197/06/S) vom 30.08.2024, wird hingewiesen.

## **10. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenen Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen“, sowie „Alamannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

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).

Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

## **11. Kampfmittel /Altlasten**

### Kampfmittelbelastung:

Für den Geltungsbereich wurde eine „Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung“ von der Luftbild Auswertung GmbH (27.06.2022) zur Ermittlung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg erstellt. Die Erkenntnisse der Vorerkundung basieren zum einen auf einer historischen Recherche über die Kriegsereignisse in der Region, in der das Untersuchungsgebiet liegt, zum anderen auf der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und führen zu folgendem Ergebnis: Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Altlasten:

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.

**12. Höhenangaben**

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

**13. Zugänglichkeit von DIN-Normen**

Alle in den Festsetzungen genannten DIN-Normen werden beim Fachbereich Baurecht der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereitgehalten.

**14. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Tübingen, den 11.10.2024