ENTWURF *vom 18.08.2026*

Anlage 3 zur Vorlage 214/2026

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Weilheim, Entwurf vom 18.08.2026

Tübingen
Universitätsstadt

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten ", Tübingen-Weilheim mit örtlichen Bauvorschriften werden der Ortsbauplan „Ortsbauplan – Übersicht Weilheim" (Nr. 2001 bis 2010), in Kraft getreten am 09.03.1877, sowie Teilbereiche des qualifizierten Bebauungsplans „Ölacker“ (Nr. 2019), in Kraft getreten am 22.08.1984, überlagert und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“, Tübingen-Weilheim 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 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 Artikel2 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, §§ 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

(2) Folgende, sonst im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(3) In Anwendung von § 1 Abs, 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Fremdwerbeanlagen, Boarding House Nutzungen, Apart-Hotels und Ferienwohnungen unzulässig.

(4) In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 02.07.2020) wird festgesetzt, dass Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben ausnahmsweise zulässig sind. Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet. Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als branchenübliches Zubehör betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

(5) In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 02.07.2020) wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente

auf bis zu 10 % bzw. max. 350 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein. Zur Bestimmung der Relevanz von Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellen Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

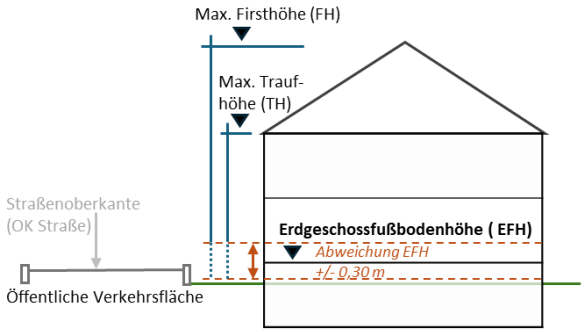
(6) In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 2.07.2020) wird festgesetzt, dass zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (nur Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) zulässig sind, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Die zulässigen Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der zugewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

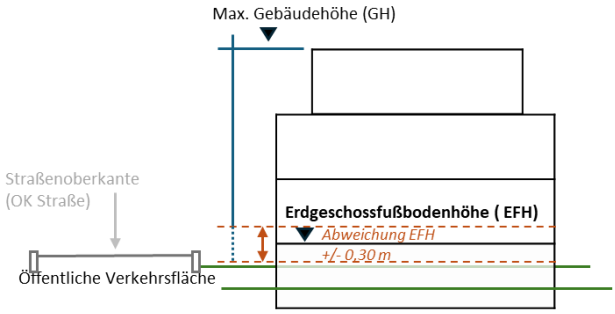
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Oberer Bezugspunkt bei Satteldächern ist der oberste Punkt des Firstes (FH). Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

(3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Rohfußbodens, ist maßgebend. Die EFH darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert um 0,30 m über- bzw. unterschreiten.





(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen, Lichtkuppeln und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,3 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,3 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

(5) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche erstellen Zisternen, die dauerhaft mit Gräsern Stauden und Kräutern begrünt sind, bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.

(6) Eine Anrechnung von dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf die zulässige Grundfläche mit nur der Hälfte Ihrer Grundfläche kann zugelassen werden.

(7) Wird innerhalb eines Baufeldes, in dem unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen, das Dach des tiefen gelegenen Gebäudes als Dachterrasse genutzt, darf die Absturzsicherung die festgesetzte Gebäudehöhe um das baurechtlich notwendige Maß überschreiten.

3. Bauweise und abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

(1) Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 1.1, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die jeweils zulässigen Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Sofern keine Eintragungen erfolgt sind, sind alle Hausformen zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude in den Baufeldbereichen „a1“, „a2“, „a3“ und „a4“ in Richtung Norden mit abweichenden Abstandsflächen errichtet werden. Die Tiefe der abweichenden Abstandsfläche muss mindestens 0,3 der Wandhöhe betragen.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude in den Baufeldbereichen „a1“, „a2“ und „a3“ in Richtung Süden mit abweichenden Abstandsflächen errichtet werden. Die Tiefe der abweichenden Abstandsfläche muss mindestens 0,3 der Wandhöhe betragen.

(4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 dürfen Gebäude im Baufeldbereich „a5“ in Richtung Osten mit abweichenden Abstandsflächen errichtet werden. Die Tiefe der abweichenden Abstandsfläche muss mindestens 0,35 der Wandhöhe betragen.

4. 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) Baugrenzen dürfen im Erdgeschoss durch Vorbauten (z.B. Vordächer, Gesimse) bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5 m je Gebäudeseite überschritten werden.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4 dürfen Baugrenzen in den Obergeschossen durch Vorbauten (z.B. Erker, Balkone, Gesimse,

Vordächer) bis zu einer maximalen Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Die Gesamtlänge der Vorbauten darf höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Im Vorgartenbereich ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(4) Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist im Allgemeinen Wohngebiet durch Terrassen, bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Breite von 6 m je Erdgeschoss- Wohneinheit oder Gewerbeeinheit zulässig. Für Terrassenflächen die als Gemeinschaftsterrassen genutzt werden, können ausnahmsweise zusätzliche Überschreitungen zugelassen werden.

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

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

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

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür separat gekennzeichneten Flächen zulässig.

(2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Zisternen sowie untergeordnete Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO), die keine Gebäude sind, zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(3) Wärmepumpen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Wärmepumpen nur mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

(4) Innerhalb der mit „A-B-C-D-A“ umgrenzten Bereiche der Vorgärten am Quartiersplatz in den Baugebieten WA 1, WA 1.1 und WA 3.1 sind Wärmepumpen nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies technisch erforderlich und städtebaulich verträglich ist.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen (Ga), offene Stellplätze (St), überdachte Fahrradstellplätze (Fahr) und Carports (Ca) nur innerhalb der hierzu gekennzeichneten Flächen und in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

(1) <u>Fläche für Gemeinschaftsanlagen G1 für die Baugebietsteilflächen WA 3 und WA 3.1.:</u>
Zulässig sind Carports (Ca), Stellplätze (St), überdachte Fahrradabstellanlagen (Fahr), Retentionsmulden sowie Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

a. Die festgesetzte Fläche G1 ist den Grundstücken WA 3 und WA 3.1 zugeordnet.

b. Außerhalb dieser Fläche sind in den zugeordneten Baugebietsteilflächen offene Stellplätze (St), überdachte Fahrradstellplätze (Fahr) und Carports (Ca) nur auf dem Grundstück WA 3.1. innerhalb der gekennzeichneten Flächen und in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebiets wird festgesetzt, dass Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken nicht zulässig sind (siehe Planeintrag).

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

(1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

(2) Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

(3) Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg" festgesetzt.

(4) Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität" ausgewiesen.

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

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

(2) <u>Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) — Zweckbestimmung historischer Etterweg, Fläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen / Spiel und Erholungsfläche sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser</u>
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung historischer Etterweg, Fläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen / Spiel und Erholungsfläche sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen (z.B. Wege) und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

(3) <u>Öffentliche Grünfläche (ÖG 2) — Zweckbestimmung Quartiersplatz, Spiel- und Erholungsfläche sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser</u>
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz, Spiel- und Erholungsfläche sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In dieser Fläche

sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen (z.B. Wege) und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

(4) Öffentliche Grünfläche (ÖG 3) — Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser und Erholungsfläche
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser und Erholungsfläche festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

(5) Öffentliche Grünfläche (ÖG 4) — Zweckbestimmung Uferzone, Wirtschaftsweg und gedrosselte Regenwassereinleitung in den Landgraben
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche (ÖG 4) mit der Zweckbestimmung Uferzone, Wirtschaftsweg und gedrosselte Regenwassereinleitung in den Landgraben festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

(6) Private Grünfläche (PG) — Zweckbestimmung Hausgärten und Durchwegung zum Landgraben
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Hausgärten und Durchwegung zum Landgraben festgesetzt. In dieser Fläche sind der Zweckbestimmung dienende, untergeordnet befestigte Flächen und der Zweckbestimmung dienende sonstige untergeordnete bauliche Anlagen und der Zweckbestimmung dienende technische Anlagen zulässig.

13. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

(1) Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Begrünte Retentionsmulden (RH 1)
Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RH 1) mit der Zweckbestimmung „Begrünte Retentionsmulde“ festgesetzt.

(2) Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Entwicklung von Boden und Natur - Begrünte Retentionsmulden und Anlegen einer Blühfläche (RH 2)
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Entwicklung von Boden und Natur (RH 2) mit der Zweckbestimmung „Begrünte Retentionsmulden und Anlegen einer Blühfläche“ festgesetzt.

14. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b-c BauGB)

(1) Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

(2) Einleitbeschränkung Regenwasserkanal
Die Drosselabflussspende in den öffentlichen Kanal darf 10 l/s pro ha bezogen auf die Grundstücksfläche (AE) nicht überschreiten.

(3) Nachweis von Retentionsvolumen
Pro 100 m² abflusswirksame Fläche (Au) ist ein zwangsentleertes Retentionsvolumen von 2,4 m³ im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Retentionszisternen, Dachbegrünung bzw. einen anderweitig geeigneten Dachaufbau oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen.

Für Grundstücksflächen (AE) > 1.000 m² ist die Einhaltung des Drosselabflusses und die Berechnung der dafür erforderlichen Maßnahmen sowie die Ermittlung des maßgebenden Regens nach Maßgaben des DWA-A 117 nachzuweisen. Die Überlaufhäufigkeit darf maximal n= 0.2 /a (TN = 5a) betragen, d.h. max. mit der Häufigkeit von 1-mal in 5 Jahren darf der Drosselabfluss überschritten werden. Dem Nachweis nach DWA-A 117 ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen.

(4) Abgrabungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen unzulässig.

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

(1) Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen
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.

(2) Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Landgraben
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung der Straßen, Gebäude und Freiflächen so auszurichten, dass der Landgraben mit der gewässerbegleitenden Gehölzstruktur nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt und somit ein durchgängiger Dunkelkorridor erhalten wird.

(3) Anlage von Blühflächen
Innerhalb der mit ÖG 1 bezeichneten Fläche sind Blühflächen von mindestens 380 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Blühfläche darf mit der „RH 2“ bezeichneten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Entwicklung von Boden überlagert werden. Es ist artenreiches gebietsheimisches Saatgut zur Ansaat zu verwenden. Die Fläche ist extensiv zu Pflegen (regelmäßige Mahd mit Abräumen des Mähguts).

16. Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Leitungsrecht (LR 1): Anschluss des Notüberlaufs von RH 2 an den Regenwasserkanal:
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte (LR 1) werden zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt.

(2) Leitungsrecht (LR 2): Gedrosselte Einleitung Regenwasserkanal in den Landgraben:
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte (LR 2) werden zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt.

(3) Leitungsrecht (LR 3): Gedrosselte Regenwassereinleitung von WA 1 in den Landgraben
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte (LR 3) werden zugunsten des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1) bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt.

(4) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

(5) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

(6) Fahrrecht (FR 1): Überfahrt zum Gebäude Wilonstraße 165 und Flurstück 393/6
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Überfahrtsrechte zugunsten der Grundstücke Nr. 89/7 (Gebäude Wilonstraße 165) und 393/6 Gemarkung Weilheim festgesetzt.

17. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(1) Einzelbäume öffentliche Grünflächen und Stellplätze (PFG 1)
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Standorten ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern und die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

(2) Straßenbäume (PFG 2)
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Standorten sind mittel - großkronige Laubbäume als Hochstamm in Alleebaumqualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.

Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder Leitungen dies erfordern und die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

(3) Heckenpflanzungen entlang der Parkierungsflächen (PFG 3)
An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereich ist eine Strauchhecke aus schmalwüchsigen, heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.

(4) Feldhecke am Gewässer (PFG 4)
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene, freiwachsende Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Arten zu verwenden. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen.

(5) Bäume auf den privaten Grundstücken (PFG 5):
Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- Ein Baum je Baugrundstück im Bereich WA 2, WA 2.1; und WA 5.
- Drei Bäume je Baugrundstück im Bereich WA 1.1.
- Vier Bäume je Baugrundstück im Bereich WA 4.

Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.

(6) Dachbegrünung (PFG 6)
Dachflächen, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2022 (GBl. S. 610) für eine Solarnutzung ungeeignet sind oder nicht in Anspruch genommen werden, sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 10°, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Ausnahmsweise sind die Dachflächen von Garagen und Carports ohne Begrünung zulässig, sofern auf diesen Dachflächen Anlagen für eine Solar/Photovoltaik -nutzung errichtet werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solar/Photovoltaik-Nutzung ist zulässig.

18. Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

(1) Walnussbaum (PFB 1):
Die im zeichnerischen Teil mit PFB 1 zum Erhalt gekennzeichneten Walnussbäume sind dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit einem hochstämmigen, großkronigen Laubbaum (Stammumfang von mind. 18/20 cm) vorzunehmen. Standortabweichungen bis zu maximal 5 m sind zulässig.

(2) Ufervegetation am Landgraben (PFB 2):
Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit PFB 2 zum Erhalt gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand sowie die Ufervegetation dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

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

(1) Zusätzlich zu den nach Textlicher Festsetzung Nr. 15 und 17 festgesetzten Maßnahmen im Baugebiet sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen:

Anlage von Blühflächen und Biotopaufwertung
s. Hinweise Nr. 4 (1)

Errichtung von Krebssperren – Landgraben s. Hinweise Nr. 4 (2)

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 137.513 Ökopunkten ermittelt (vgl. Umweltbericht). Für das Vorhaben Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ werden folgende Ökopunkte aus dem Ökokonto zugeordnet und entsprechend abgebucht:

Maßnahme Krebssperren Himbach (UJE-98): 54.390 Ökopunkte
Zum Schutz der Steinkrebspopulation im Himbach vor Einschleppung der Krebspest wurden im Jahr 2025 im Unterlauf zwei Krebssperren errichtet.

Maßnahme Waldrefugium (TUE-27): 83.123 Ökopunkte
Waldrefugien als Schutzelement des Alt- und Totholzkonzeptes Baden- Württemberg dienen dem Erhalt und der Förderung von Alt- und Totholzbewohnenden Arten. Zugeordnet werden die Waldrefugien WR 27 „Kirchhau – Hint. Bängertle II“ und WR 29 „Kirchhau-Gänsfuß“.

(2) Die in Abs. 1 genannten externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung und weitere Flächenfestsetzungen nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

65,43 %:	Allgemeines Wohngebiet
12,00 %:	Verkehrsfläche
16,74 %:	Private Grünfläche
5,60 %:	Öffentliche Grünfläche
0,23 %:	Flächen für Versorgungsanlagen

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

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

(1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.

(2) Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen und nicht glasierten Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.

(3) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

(4) Dachaufbauten auf Satteldächern sind auf bis zu zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Dachüberstände bleiben bei der Ermittlung der Gebäudelänge unberücksichtigt. Von der giebelseitigen Außenwand und dem Dachfirst, ist durch Dachaufbauten, ein senkrecht gemessener Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Der Abstand von Dachaufbauten zur Vorderkante der traufseitigen Außenwand muss, senkrecht gemessen, mindestens die Tiefe der traufseitigen Außenwand betragen.

(5) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)“ der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

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

(1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

(2) Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebungsanteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.

3. Nebenanlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

(1) Eine Gebäudehöhe von maximal 3 m ab Geländehöhe ist einzuhalten.

(2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden. Ausnahmen hiervon können unter den in der textlichen Festsetzung Nr. 17 (6) „Dachbegrünung (PFG 6)“ definierten Vorrausetzungen zugelassen werden

(3) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Holzverschalung auszuführen.

4. Solaranlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dachflächen dürfen den Dachrand nicht überragen. Sie sind parallel zur Dachfläche anzuordnen und unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen.

5. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

(3) Im Plangebiet sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 50 cm, einer Tiefe von 15 cm und einer Größe von max. 1,2 m² im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses 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 m² und einer Gesamtansichtsfläche von 1 m² je Gebäude zulässig.

6. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen (§ 74 Abs 1 Nr. 3 LBO)

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

(2) Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche (z. B. Zisternen) mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu bedecken.

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig, sofern die Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit insbesondere in den Einfahrts- und Kreuzungsbereichen gewährleistet ist. Zulässig sind Einfriedungen in Form von:

- geschnittenen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,
- Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen,
- Zäunen aus Holz

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Die Pflanzlisten enthalten eine Auswahl an geeigneten Baumarten, welche zur Verwendung empfohlen werden:

Pflanzgebot 1 (PFG 1) Einzelbäume öffentliche Grünflächen

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides ‚Allershausen'
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Winterlinde	-	Tilia cordata

Pflanzgebot 2 (PFG 2) Straßenbäume und Stellplätze

Felsenbirne ‚Robin Hill'	-	Amelanchier ‚Robin Hill',
Eisenholzbaum ‚Vanessa'	-	Parottia persica ‚Vanessa'
Feldahorn ‚Elsrijk'	-	Acer campestre ‚Elsrijk'
Amberbaum	-	Liquidambar styraciflua
Winterlinde	-	Tilia cordata
Silberlinde	-	Tilia tomentosa ‚Brabant'
Ulmen Resista Sorten	-	Ulmus ‚New Horizon

Pflanzgebot 3 (PFG 3) Heckenpflanzungen entlang der Parkierungsflächen

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wildrosen in heimischen Sorten	-	Rosa rubiginosa, Rosa canina
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus

Pflanzgebot 5 (PFG 5) Bäume auf den privaten Grundstücken

Zierapfel in Sorten	-	Malus i. S.
Zierpflaumen und Zierkirschen in Sorten	-	Prunus i.S.
Feldahorn	-	Acer campestre und Sorten
Französischer Ahorn	-	Acer monspessulanum
Hainbuche	-	Carpinus betulus und Sorten
Weißdorn, Rotdorn	-	Crataegus in Arten und Sorten
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere usw.	-	Sorbus in Arten und Sorten
Obstbäume in Arten und Sorten, als Hochstamm		

2. Artenschutz

(1) künstliche Nisthilfen
An den Gehölzen entlang des Landgrabens sind 5 Quartierhilfen für spaltenbewohnende Fledermausarten (Flachkästen) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

An Gebäuden mit einer Höhe von mindesten 10 m Höhe sind an der Nord- oder Ostseite unter der Traufe je Gebäude mindestens 4 Nisthilfen für Mauersegler anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko
Durchsichtige oder spiegelnde Metall- und Glasfassaden die mehr als 20 % der Fassade einnehmen, Eckverglasungen, Wintergärten, Balkonverglasungen, Glasbrüstungen oder vergleichbare großflächige transparente oder spiegelnde Elemente sind so auszuführen, dass sie für Vögel nachweislich erkennbar sind. Hierfür eigenen sich beispielsweise Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder Fassadenbegrünung.

(3) Beschränkung von künstlichen Lichtquellen
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung der Straßen, Gebäude und Freiflächen auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) zu beschränken. Hierzu sind fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung von Streulicht zu ergreifen. 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 (CEF-Maßnahmen):

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

Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden sind außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. November bis 28. Februar zulässig. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, 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.

Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

(2) Schutzmaßnahme für das Steinkrebsvorkommen
Gestaltung und Dimensionierung der Einleitung: Notwendige Befestigungen im Einleitungsbereich sind in der vom Wasser benetzten Zone mit offenen Fugen auszustatten, sodass keine Versteckmöglichkeiten verloren gehen. Die Abflussspitzen sind auf ein

gewässerverträgliches Maß zu begrenzen, damit Lagestabilität des Sohlsubstrats sichergestellt wird. Die Zugänglichkeit und Attraktivität des Landgrabens für Menschen soll nicht gesteigert werden, um den Eintrag von Krebspesterregern und Trittschäden zu vermeiden.

Bergungsmaßnahmen: Die Gewässersohle des Landgrabens ist vor Beginn der Bauarbeiten nach Krebsen abzusuchen. Anwesende Tiere sind aus dem Baufeld zu bergen und in unbeeinflusste Gewässerabschnitte im Oberlauf umzusetzen. Beim Aufnehmen vorhandener Uferbefestigungen ist ebenfalls eine Bergung der Tiere erforderlich. Das Bergen ist von sachkundigen Personen durchzuführen.

Krebspestprophylaxe: Bei allen Arbeiten im und am Landgraben (auch unabhängig von der Baugebietserschließung) ist die Krebspestprophylaxe zwingend einzuhalten. Dazu müssen sämtliche eingesetzten Arbeitsmaterialien und -geräte vor dem Einsatz mindestens 24 Stunden getrocknet werden. Alternativ ist eine Desinfektion der Arbeitsmaterialien und Geräte mit geeigneten Mitteln möglich. Das im Rahmen der Bauarbeiten einzubringende Fremdmaterial muss aus Trockenbau stammen (inkl. Füllung von Bigbags etc.). Vermeidung von schädlichen Einträgen. Während des Baus ist der Eintrag von Trübstoffen, Leichtstoffen und Zementschlämmen in das Gewässer zu vermeiden.

(3) Schutzmaßnahme für die Fischvorkommen
Die Gewässersohle des Landgrabens ist vor Beginn der Bauarbeiten nach Fischen einschließlich der Groppe abzusuchen. Anwesende Tiere sind aus dem Baufeld zu bergen und in unbeeinflusste Gewässerabschnitte im Oberlauf umzusetzen. Das Bergen ist von sachkundigen Personen durchzuführen. Der Einsatz eines E-Fischgeräts kann erforderlich sein.

(4) Schutzmaßnahme für Gehölzbiotop Landgraben
Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldhecke und die Bäume am Landgraben sowie der Landgraben selbst sind durch das Stellen eines Bauzauns vor einer baubedingten Inanspruchnahme außerhalb der zwingend benötigten Baustellenflächen (Einleitungsbauwerk plus 3 m Baufeld) zu schützen.

4. Externe Kompensationsmaßnahme

(1) Anlage von Blühflächen und Biotopaufwertung
Auf dem Flurstück Nr. 323, Gemarkung Weilheim, ist die offene Wasserfläche des Tümpels wiederherzustellen, auf den randlichen Flächen sind Blühflächen anzulegen. Durch fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist die Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

(2) Errichtung von Krebssperren - Landgraben
Zum Schutz des Steinkrebsvorkommens im Landgraben werden zwei Krebssperren im Verlauf des Landgrabens eingebaut. Dadurch lässt sich das Einwandern gebietsfremder Flusskrebsarten und die Übertragung des Krebspesterreger vermeiden. Die Maßnahme ist im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

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 im Bereich zu erhaltende 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. Steinschottergärten

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.

7. Versickerung

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (2024) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche Au > 800 m² ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Dabei ist nachzuweisen, dass bei einem Regenereignis der Jährlichkeit T = 30 a (Bemessungsregenspende nach KOSTRA-DWD) das anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Schadlos bedeutet, dass kein Wasser in Gebäude eindringen und keine Gefährdung für Dritte entstehen darf.

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. 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 Abs. 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.
Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. 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. Ge- und Verbote im Gewässerrandstreifen

Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens.

11. Geotechnik

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Geotechnisches Gutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften: Dr. H. Gerweck – S. Potthoff vom 14. Oktober 2019 mit ergänzenden Hinweisen zur Bebauung vom 26. November 2019). Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von Untersuchungen mit fünf Schürfgruben innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt, beschrieben und beurteilt.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 werden grundsätzlich für Neubaumaßnahmen empfohlen.

Der natürliche Untergrund ist von bindigem, quartärem Lösslehm aufgebaut, unter dem die Schichten des Gipskeupers (km1) in größeren Tiefen folgen.

<u>Gründung von Gebäuden</u>
Der Lösslehm stellt einen zwar tragfähigen, jedoch kompressiblen Baugrund dar. Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt (w_n) bzw. je geringer die Konsistenzzahl (I_c) des Bodens ist. Aufgrund der weitgehend steifen bis halb-festen Konsistenz sind diese Böden aber für geringe und mittlere Lasten ausreichend tragfähig. Weiche Böden, die nur untergeordnet festgestellt wurden, sind grundsätzlich für eine Lastabtragung nicht geeignet.

- Grundsätzlich sind in Abhängigkeit von Konstruktion und auftretenden Lasten, Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich.
- Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden müssen daher sämtliche Fundamente in gleich tragfähigen Böden verlaufen. Weiche Böden müssen in den Fundamentgruben sorgfältig ausgeräumt und durch Magerbeton (C12/15) ausgetauscht werden.
- Weiterhin ist zu beachten, dass die bindigen Böden schrumpfgefährdet sind. Hier kann es bei nichtunterkellerten, flach gegründeten Gebäuden zu entsprechenden Schäden durch Schrumpfsetzungen kommen. Dies ist bei der Gründungstiefe der Außenfundamente zu berücksichtigen, die entsprechend der allgemein zu erwartenden Schrumpftiefe bis 1,6 m unter fertiges Gelände geführt werden müssen.
- Die zulässigen Bodenpressungen müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der Konstruktion, den Lasten und der jeweiligen Einschnittstiefe, gegebenenfalls auf der Grundlage weiterer Aufschlüsse, festgelegt werden.
- Alternativ zu einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente bietet sich in den anstehenden bindigen Böden auch die Ausführung einer Plattengründung auf einer verdichteten Schottertragschicht an.
- Bei sehr hohen Lasten ist gegebenenfalls auch an die Ausführung einer Pfahlgründung zu denken. Für eine wirtschaftliche Bemessung ist dann die Ausführung von tieferreichenden Bohrungen erforderlich.

Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Lösslehms wird in der Größenordnung von $k_f \leq 10^{-7}$ angenommen. Somit kommt der anstehende Lösslehm für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser nicht in Betracht.

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei Bauwerken, die ins Gelände einschneiden, müssen aus bautechnischer Sicht grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz gegen Durchfeuchtung ausgeführt werden. Bei der Ausführung von Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) können Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18533-1: 2017-07, Tabelle 1 für die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E („Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser“) ausgeführt werden. Sofern Dränierungsmaßnahmen nicht zulässig sind bzw. kein Anschluss an den öffentlichen Kanal genehmigt wird, müssen Abdichtungsmaßnahmen für die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E („Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser“) nach DIN 18533-1: 2017-07 ausgeführt werden.

Alternativ können die Gebäude auch als WU-Konstruktion gemäß WU-Richtlinie 555 (sog. „weiße Wanne“) ausgebildet werden.

Es wird empfohlen die Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung frühzeitig mit den fachtechnischen Behörden abzustimmen.

12. Bauvorsorge und starkregenangepasste Bauweise

Es wird empfohlen, möglichst bis zu einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit) den Oberflächenwasserzutritt in Gebäude durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden (Objektschutz). Für tiefliegende Öffnungen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial, wie Tiefgarageneinfahrten und Lüftungsöffnungen von Untergeschossen,

wird ein Freibord von ca. 20 cm empfohlen. Für die übrigen Öffnungen kann unter Risikoabwägungen möglicherweise auf ein Freibordmaß verzichtet werden.

Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, wie Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, etc., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauebene) liegen, sollten gegen Rückstau (Wohnraumnutzung nur mit Hebeanlage) gesichert werden.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mit dem ‚Etterweg - Tübingen-Weilheim, Am Hirtenhäusle, Weilheim, "Hinter den Gärten"' (ADAB-Nr. 99848838); ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG).

„Der Etterweg mit vollständig erhaltener Wegeführung verläuft entlang der abgegangenen Ettermauer bzw. Ortsummauerung und markiert demnach den Umfang des historischen Dorfkerns in nahezu exakter Weise. So ist die Wegeführung auch auf der württembergischen Urkarte von 1821/24 im heutigen Verlauf nachzuvollziehen. Damit besitzt der Etterweg wertvollen Quellenwert für die vormoderne Orts- und Siedlungsgeschichte Weilheims und trägt entscheidend zum authentischen Erscheinungsbild des frühneuzeitlichen Straßendorfs bei.
(denkmale_bw Etterweg ADAB-Nr. 99848838: Mack 2022)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

14. Höhenangaben und Lage der Koordinaten

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).

Das Kataster der Plangrundlage liegt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

15. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard Kfw 40 realisiert werden.

16. Kampfmittelbelastung / Kampfmittelfreigabe

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst am 16. Januar 2020 eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die

Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

17. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus beim Fachbereich Baurecht, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

18. 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.