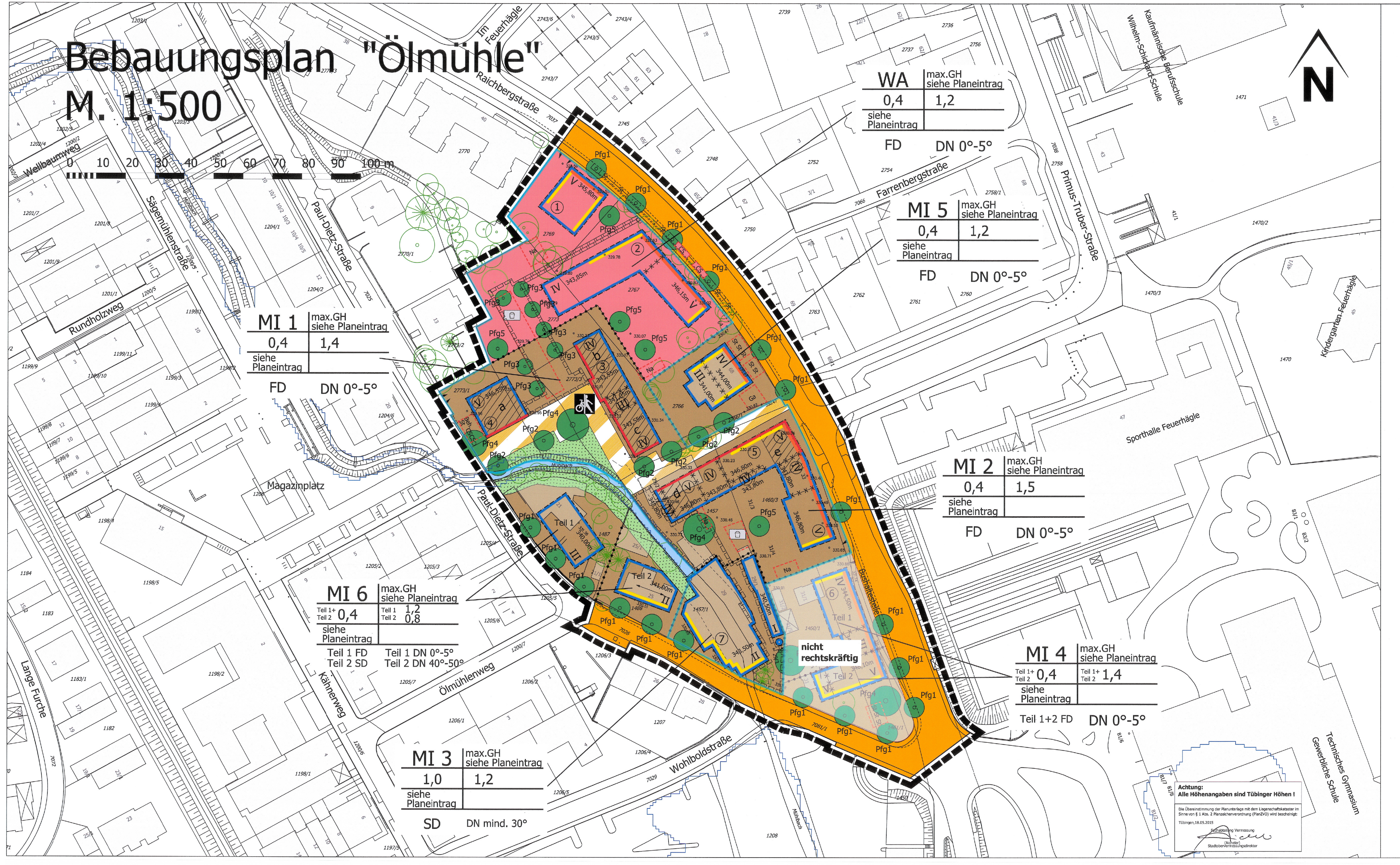

ZEICHENERKLÄRUNG

MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
1	Baufeld 1-7
a	a-e Ausschluß von Wohnen im Erdgeschoss c Ausnahmsweise Gemeinschaftsräume für Seniorenwohnen und besondere Wohnformen zulässig

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	-
Dachform	Dachneigung

GRZ	Grundflächenzahl
344m	Gebäudehöhe
max.GH=	maximale Gebäudehöhe
FH	maximale Firsthöhe
GFZ	Geschossflächenzahl
SD/FD	Sattel-/ Flachdach
DN	Dachneigung
III	maximale Anzahl der Vollgeschosse
(V)	zwingende Anzahl der Vollgeschosse
	Firstrichtung
	Baugrenze
	Baulinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-und Radweg
	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen
	öffentliche Wasserfläche
	HQ 100
St,Ga, Ca,Na	Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze Garagen, Carports und Nebenanlagen
CS	Umgrenzung von Flächen für Car-Sharing Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Spielplätze
	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
	Pflanzgebot für Bäume (Pfg1-Pfg5)
GR/FR	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Vollgeschosse
330.91	Geländehöhe Bestand
	5m Gewässerrandstreifen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich
	Geltungsbereich Vorhaben und Erschließungsplan
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
	Maßg. Aussenlärmpegel und Lärmpegelbereiche in dB(A)
III	<= 65
IV	<= 70

Hinweis:

Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens. Dies stehen einer Umnutzung oder Sanierung bereits vorhandener Anlagen (Gebäude, Wege, Mauern etc.) jedoch nicht entgegen, da es sich nicht um die Errichtung einer Anlage handelt (vgl. § 29 Abs. 3 Nr. 2 Wassergesetz).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ölmühle" werden der Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum Feuerhägle" (Nr.117), in Kraft getreten am 27.08.1958 sowie der Ortsbauplan "Feuerhägle" (Nr.377), in Kraft getreten am 13.03.1982 überlagert und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ölmühle" für unanwendbar erklärt.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(3) In den Mischgebieten sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 1 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

(4) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in folgenden Geschossen Wohnungen unzulässig sind:
- im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Mischgebietes 4, Teil 2
- im Erdgeschoss des Mischgebietes 5
- in den mit Buchstaben a,b,d und e gekennzeichneten Erdgeschossen des Mischgebietes 1

(5) Im Erdgeschoss des Mischgebietes 1 sind auf der mit dem Buchstaben c gekennzeichneten Fläche Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise sind Gemeinschaftsräume für Seniorenwohnungen und besondere Wohnformen zulässig.

(6) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), ,die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige sowie die zwingend einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen und zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhen (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika und bei Satteldächern der First (FH).

(3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Hiervon ausgenommen ist der mit dem Buchstaben c gekennzeichnete Teil des Mischgebietes 1.

(4) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl bis 1,0 überschritten werden.

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

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

(2) Baulinien dürfen im Erdgeschoss durch Vordächer bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden.

(3) Baulinien dürfen ab dem 1. Obergeschoss nur durch Balkone und Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 4,00 m überschritten werden.

(4) In den Baufeldern 3 und 4 ist ein Zurücktreten des Erdgeschosses hinter die Baulinie um max. 3m zulässig.

(5) Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten 2, 4 und 5 im Übergang zur Raichbergstraße mit Gebäudeteilen, welche als Terrassen genutzt werden, bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Erdgeschosswohneinheit oder Gewerbe-Einheit zulässig.

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

(1) Für das im Mischgebiet 1 liegende Baufeld 3 und das Mischgebiet 2 ist in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eine Abstandsfläche von max. 5m festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Ausnahme des Mischgebietes 6 nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Des Weiteren ist je Terrasse ein Nebengebäude mit einer Größe von max. 10 m³ zulässig. Das Nebengebäude muss im direkten Anschluss an die Terrasse erstellt werden.

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen mit Ausnahme des Mischgebietes 6 in den Erdgeschossen von Gebäuden unzulässig sind.

(3) Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Tiefgaragenzu- und abfahrten sind im WA, MI1, MI2 und MI4 nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den Tiefgaragen sind auch Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume zulässig.

(4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Erdgeschoss- Wohneinheit eine Terrasse bis zu einer maximalen Größe von 15 m² zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten 1, 2, 4 und 5 ist je Erdgeschoss-Wohneinheit eine zusätzliche Terrasse im Übergang zur Raichbergstraße zulässig.

(5) Offene Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind außer im Mischgebiet 6 nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

(6) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit CS gekennzeichneten Flächen sind nur Carsharing-Stellplätze zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt.

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

(1) Flachdächer sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, betriebsbedingte Aufbauten und Glaskuppeln.

(2) Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige Nebenanlagen.

(3) Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkierungsflächen genutzt werden. Die Versickerung hat schadlos gemäß den Vorgaben des § 2 Abs. 2 NiederschlagswasserVO zu erfolgen. Sofern eine Versickerung aus Boden- bzw. Altlastengründen oder technisch nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über Rückhalt in den Kanal eingeleitet werden.

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

(5) Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind im Plangebiet 7 Nist- und Quartierhilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

8. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)) und IV (66 - 70 dB(A)) festgesetzt.

(2) In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Fassaden außerhalb der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Abschnitte sollen ebenfalls die Anforderungen von Lärmpegelbereich III erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

(3) In den Lärmpegelbereichen III und IV gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w, res nach DIN 4109. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:
Lärmpegelbereich III
- Wohnnutzung: R'w, res = 35 dB(A)
- Büronutzung: R'w, res = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV
- Wohnnutzung: R'w, res = 40 dB(A)
- Büronutzung: R'w, res = 35 dB(A)

(4) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanisch schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichnet sind.

(5) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (4) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

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

(1) PFG 1 Baumreihen entlang der Raichbergstraße und der Paul-Dietz-Straße
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume (Lichtraumprofil 4 m) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, innerhalb der Reihe ist eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus angustifolia ,Raywood'	Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	Dornenlose Gleditschie
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium ,Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Tilia cordata ,Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

(2) PFG 2 Baumreihe entlang der öffentlichen Durchwegung
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume (Lichtraumprofil 4 m) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(3) PFG 3 Bäume zur Einfassung des Gemeinschafts-Spielplatzes
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 3 gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume (Standorte teilweise auf TG Decke in Hochbeeten) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(4) PFG 4 Markante Einzelbäume bei Platzsituationen
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 4 gekennzeichneten Stellen sind markante, raumwirksame Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(5) PFG 5 Einzelbäume zur Durchgrünung des Quartiers
Zur Durchgrünung des Quartiers sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 5 gekennzeichneten Stellen Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Hochstämme oder Solitärbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(6) Einfriedigungen im Plangebiet
Einfriedigungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf den privaten Grünflächen entlang der Raichbergstraße (Vorgartenzone) sind Einfriedungen unzulässig. Hinweis: Je Grundstück ist bei den geschnittenen Hecken eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum spec.	Liguster
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea in Arten und Sorten	Frühlings-Spiere

(7) Sträucher in Gemeinschaftsgrünflächen und privaten Gärten
In den Gemeinschaftsgrünflächen sowie in den privaten Gärten des WA und der MI 1-3 sind freiwachsende Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Pro angefangene 50 m² Gemeinschaftsgrün- oder Gartenfläche sind mind. 3 Sträucher zu pflanzen. Im MI 4-6 sind je 200 m² Baugrundstücksfläche mind. 3 Sträucher zu pflanzen. Hinweis: Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buddleja in Arten und Sorten	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia spec.	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus alatus	Korkspindel
Hamamelis in Arten und Sorten	Zaubernuss
Hydrangea in Arten und Sorten	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum spec.	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Malus in Arten und Sorten	Zieräpfel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rosa in Arten und Sorten	Strauchrosen
Salix in Arten und Sorten	Strauchweiden
Spiraea spec.	Spiere
Syringa vulgaris	Gew. Flieder
Viburnum spec.	Schneeball

(8) Eine Abweichung von bis 5 m von den gekennzeichneten Standorten der Pflanzgebote ist zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugängen oder Sicherung von Leitungstrassen erforderlich wird.

(9) Grünflächen entlang der Raichbergstraße
Die privaten Grünflächen zwischen der Raichbergstraße und den Gebäuden sind mit gemischten Pflanzungen aus vorzugsweise einheimischen, standortgerechten Sträuchern (s.o.), Bodendeckern, Gräsern und Stauden anzulegen.

(10) Grünflächen am Gewässerrandstreifen
Die maßgebenden Gehölze (Bäume und größere Sträucher) im Gewässerrandstreifen sind zu erhalten. Bei Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Ersatzpflanzungen haben gleichwertig zu erfolgen. Vorzugsweise sind hierfür die bereits vorhandenen Arten zu verwenden:

Fraxinus excelsior	Esche
Alnus spec.	Erle
Sambucus nigra	Holunder

Die Wiesenfläche zwischen dem Mühlbach und dem "Ölmühlen-Plätzle" ist als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Einsaat ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung vorzunehmen.

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

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

(2) Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen und nicht glasierten Ziegeln einzudecken.

(3) Im Mischgebiet 3 und 6 sind Dachaufbauten auf Satteldächern maximal bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten, zum First und von der traufseitigen Außenwand ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung

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

3. Werbeanlagen und Automaten

(1) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

(2) 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 max. 15 cm und einer Größe von max. 2 m² zulässig.

4. Solaranlagen

(1) Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

5. Einfriedungen,, sonstige bauliche Anlagen

(1) Zäune, Mauern und andere bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

6. Abweichende Maße der Abstandsflächen

(1) Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, für das im Mischgebiet 1 liegende Baufeld 3 und das Mischgebiet 2 in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eine Abstandsfläche von max. 5m festgesetzt.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz
Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG).

2. Tübinger Höhen
Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm.

3. Geotechnik
Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreiterungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach und des Mühlbachs, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an. Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.
Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt oder wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.
Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Baumpflanzungen an Straßen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Artenschutz
Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen ausschließlich von 1.Oktober bis 28.Februar möglich. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte genutzt werden.

6. Lärmschutz an der Raichbergstraße
Bei der Hochbauplanung sollte auf die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm entlang der Raichbergstraße reagiert werden. Eine geeignete Grundrissplanung sieht die Ausrichtung von Räumen ohne Schutzbedürfnis (Treppenhäuser, Badezimmer etc.) zur Raichbergstraße hin vor. Die schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandten Seite im Südwesten vorgesehen werden. Dies wird dadurch bestärkt, dass bei den Einsatzfahrten der Feuerwehr, welche relativ häufig über die Raichbergstraße abgewickelt werden, hohe Spitzenpegel entstehen, die ein Aufwachen selbst bei geschlossenem Lärmschutzfenster unvermeidlich machen würden.

7. Schallschutz im Hochbau
Grundlage ist die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise (November 1989, Berichtigung August 1992). Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

8. Hochwasserschutz
Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen ist das Plangebiet bei einem HQ extrem betroffen. Vom HQ 100 ist teilweise das Bachbett bis zur Böschungskante betroffen. Die Bevölkerung und die Wirtschaftsunternehmen werden hiermit darüber informiert. Umgestaltungsmaßnahmen am Mühlbach sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

9. Ge- und Verbote im Gewässerrandstreifen
Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens. Diese stehen einer Umnutzung oder Sanierung bereits vorhandener Anlagen (Gebäude, Wege, Mauern etc.) jedoch nicht entgegen, da es sich nicht um die Errichtung einer baulichen Anlage handelt (vgl. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG).

10. Altlasten/Abfallrechtliche Einschätzung
Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurden im August 2012 und im Juni 2013 im Vorhabenbereich orientierende Untersuchung durchgeführt. Hierfür wurden sieben bzw. zehn Rammkernsondierungen realisiert.
Bei den Laboruntersuchungen der Sondierungen aus dem Jahr 2012 ergaben sich keine bzw. allenfalls gering erhöhte Schadstoffgehalte. So wurde nur in einer Probe ein PAK-Gehalt nachgewiesen, der knapp oberhalb des ZO Wertes nach VwV Bodenverwertung bzw. des Vorsorgewertes nach BBodSchG liegt.

Bei den Laboruntersuchungen der Sondierungen aus dem Jahr 2013 ergaben sich weitgehend keine auffälligen Schadstoffgehalte. Nur in zwei oberflächennahen Proben aus der anthropogenen Auffüllung wurden hinsichtlich einzelner Schwermetalle geringe Überschreitungen des jeweiligen Vorsorgewertes festgestellt (bis ca. 2-fach).
Im Ergebnis kann für die Wirkungspfade Boden-Mensch/Grundwasser/Oberflächengewässer der Verdachte einer SBV oder Altlast im Vorhabenbereich ausgeräumt werden.
Abfallrechtlich ergaben sich aufgrund der überwiegenden Einhaltung der jeweiligen Z 0-Werte im Jahr 2012 keine Auffälligkeiten. Allenfalls in einem Teilbereich (RKS 7) ergaben sich Hinweise auf punktuelle schwach erhöhte PAK-Gehalte, die aber im Rahmen von Aushubarbeiten vermutlich nicht lokalisiert werden können.
Ebenso ergaben sich im Jahr 2013 aufgrund der weit überwiegenden Einhaltung der jeweiligen Z 0-Werte weitgehend keine Auffälligkeiten. Nur in Teilbereichen (RKS 1, RKS 4) wurden punktuell schwach erhöhte PAK-Gehalte einzelner Schwermetallgehalte in der Größenordnung der Z 1.1-Zuordnungswerte gem. VwV Bodenverwertung festgestellt.
Von einer generellen Entsorgungsrelevanz des Aushubmaterials ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse nicht auszugehen. In Zweifelsfällen sollte ein Gutachter hinzugezogen werden. Bei Baumaßnahmen ist der Ersatz überschüssigen Materials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort grundsätzlich möglich. Aufgrund des laufenden Betriebs der Ölmühle konnten in den Bereichen Heizzentrale und Ölmühlen-Gebäude keine Kleinrammbohrungen bzw. Probenahme erfolgen. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist in diesen Bereichen daher ebenfalls besonders auf Auffälligkeiten zu achten.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.10.2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ölmühle" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 03.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Planauflage fand in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 16.11.2012 statt. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 30.10.2012 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 30.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.09.2014 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 29.09.2014 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 04.09.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 30.10.2014 von 06.11.2014 bis einschließlich 08.12.2014 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENLTICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 05.11.2014 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 08.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs .2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 18.05.2015 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18.05.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 04.09.2014/ 03.03.2015.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18.05.2015 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.09.2014/ 03.03.2015 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 18.05.2015
Bürgermeisteramt
in Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 18.05.2015
Bürgermeisteramt
in Vertretung
Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 26.05.2015
Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften
Gabriele Dillmann

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan
"Ölmühle"

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

Plan Nr. : 495

Tübingen, 04.09.2014/ 03.03.2015

Cord Soehlke
Baubürgermeister

Gabriele Dillmann
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften