

---

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ in  
Tübingen, Gemarkung Tübingen, vom 30.07.2018

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ werden der Ortsbauplan „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Nr. 41, gen. am 19.08.1933, der Ortsbauplan „Grafenhalde“ Nr. 162, gen. 20.02.1961, und der Bebauungsplan „Unterer Schnarrenberg“ Nr. 293, rechtsverbindlich seit 11.12.1968, überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ nicht mehr anzuwenden.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Fremdwerbung unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Grundfläche (GR) pro Gebäude bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplex bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 3. Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist eine Fläche für soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig: Kinderbetreuungseinrichtung.

### 4. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

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

(1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte der Grundstücke Flst. Nr. 2654 und Flst. Nr. 2653 dienen dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Folgender Träger ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betroffen:

- Stadtwerke Tübingen GmbH

Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

(2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

**8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Begrünung der Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen die für andere zulässige Nutzung, wie z.B. Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden.

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

Einzelbäume:

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

Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf dem Baugrundstück zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Art des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist zu beurteilen nach:

- den Festsetzungen des Bebauungsplanes und
- dem Einfügungserfordernis nach § 34 Abs. 1 BauGB

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB ist erforderlich.

### 2. Artenschutz

#### Beleuchtung:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insektenschonende und streulichtarme Leuchten einzusetzen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen). Eine Abstrahlung nach oben und in horizontaler Richtung ist zu vermeiden.

Die die Gehölze werden als Leitstrukturen und Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt. Daher ist die Beleuchtung im Außenbereich auf das notwendige Minimum zu beschränken und es sind abstrahlungsarme, insektenschonende Leuchtmittel nach dem neusten Stand der Technik einzusetzen.

#### Nisthilfen:

Der zunehmende Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten kann durch das rechtzeitige Vorsehen von Ersatzquartieren an den Neubauten ausgeglichen werden.

#### Vogelkollisionsschutz:

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- und Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls zu einem Vogelkollisionsschutz beitragen.

### 3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen):

#### Bauzeitbeschränkung:

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

Zeitnah vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig,

wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Es ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die Abstimmung hierzu erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### Natursteinmauer:

Sofern die Natursteinmauer an der Hallstattstraße 26 saniert oder beseitigt werden soll, ist die Nutzung der Mauer durch Mauereidechsen zu prüfen. Im Falle einer Nutzung bedarf es einer artenschutzrechtlichen Zulassung.

## **4. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

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

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

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

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

## **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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich

innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

### **7. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, mittlerer Keuper) sowie im südlichen Bereich des Plangebietes der Steigerwald- bis Mainhardt-Formation (ungegliedert, mittlerer Keuper).

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

Im Bereich der Gesteine der Steigerwald- bis Mainhardt-Formation sind Verkarstungsercheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Ausstrichbereich der Steigerwald- bis Mainhardt-Formation auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

### **8. Denkmalschutz**

Das Plangebiet grenzt an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: „Gräberfeld der Bronze- und vorrömischen Eisenzeit“. Bei Bodeneingriffen ist man wiederholt auf archäologische Befunde (Gräber) gestoßen. Die genaue Ausdehnung des Gräberfeldes ist unbekannt.

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, regt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) daher an, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

## ENTWURF

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **9. Stellplatzsatzung**

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

### **10. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard mind. KfW 55 (EnEV 2016) realisiert werden.

### **11. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Bei einer Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Hiermit wird auf § 213 BauGB hingewiesen.