
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf „Solar-Park-Au“
in Tübingen

ENTWURF vom 08.02.2022

ENTWURF

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Solar-Park-Au“, Tübingen wird der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße Teil I“, in Kraft getreten am 02.05.1964, Nr. 216 in Teilen überlagert und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solar-Park-Au“ in Tübingen 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO) Sondergebiet „Solar-Park-Au“

- (1) **Sonstiges Sondergebiet 1, Zweckbestimmung: Betriebsanlagen mit Wärmespeicher (SO 1)**
Zulässig sind die zur Betreibung des Solarthermiefeldes im SO 2, sowie die zur Speicherung von Wärme, notwendigen baulichen Anlagen. Ausnahmsweise kann im SO 1 auch eine Freizeitnutzung zugelassen werden, die den technischen Nutzen der baulichen Anlage nicht behindert.
- (2) **Sonstiges Sondergebiet 2, Zweckbestimmung: Solarthermiefeld (SO 2)**
Zulässig sind bauliche Anlagen in Form von Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Gebäuden ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika und bei sonstigen baulichen Anlagen der oberste Abschluss der Anlage (OK max.).
- (3) Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die bestehende Geländeoberkante.
- (4) Die OK max. im SO 1 darf bei den baulichen Anlagen mit untergeordneten, betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) und Solaranlagen um max. 1,5 m überschritten werden.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- a. Zufahrten und Wege
- b. unterirdische technisch notwendige Anlagen
- c. Einfriedungen, sofern sicherheitstechnisch für den Betrieb der Anlage erforderlich.

4. Garagen, Carports und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- (2) Offene Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.
- (3) Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünflächen (ÖG):

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Anlagen, die der Einrichtung eines Spielplatzes dienen sind ausnahmsweise zulässig.

Selbstständige Versorgungsanlagen sind auf der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie für die Versorgung des Sondergebietes und der angrenzenden Baugebiete mit Strom und Telekommunikationsdienstleistungen erforderlich sind.

Technisch notwendige Anlagen sind auf der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zulässig, sofern sie unterirdisch sind oder in Form einer Pumpebeanlage für den Kanalanschluss erforderlich sind.

(2) Private Grünfläche 1 (PG 1):

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird die private Grünfläche (PG1) mit der Zweckbestimmung „gärtnerische Nutzung und Erholung“ festgelegt. Sie dient der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung. Sie ist als solche anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- a. Zufahrten und Wege,
- b. pro Gartenparzelle eine Gartenhütte bis max. 20 m³ Brutto-Rauminhalt,
- c. Einfriedungen zur Abgrenzung der Gartenparzellen (siehe auch örtliche Bauvorschriften).

(3) Private Grünfläche 2 (PG2):

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird eine private Grünfläche (PG2) mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ festgesetzt. In der PG 2 sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

(1) Wasserdurchlässige Beläge:

Offene Stellplätze, Erschließungswege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

(2) Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Pro Gartenparzelle ist ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Zur Einfriedigung der Parzellen sind nur gebietsheimische Straucharten gemäß Pflanzliste Ziff.2 in den Hinweisen zulässig,

(2) Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Diese Fläche ist als grasreiche Ruderalvegetation zu pflegen und mehrmals im Jahr zu mähen.

(3) Pflanzgebot 3 (PFG 3): Ansaat einer blütenreichen, gebietsheimischen Saumvegetation

Auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ist auf einer Breite von 2 m eine mesophytische Saumvegetation anzulegen.

Pflege: abschnittsweise Mahd alle 2 bis 3 Jahre im März mit Abfuhr des Mähguts.

(4) Pflanzgebot 4 (PFG 4):

Ansaat der Grünfläche mit einer gebietsheimischen, artenreichen Gräser-Kräutermischung und extensiver Pflege.

Pflege: mehrmalige Mulchmahd im Jahre, Grasweg ggfs. erhöhte Schnitthäufigkeit.

(5) Pflanzgebot 5 (PFG 5): Ansaat einer Wiese

Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche.

Pflege: dreimalige Mahd im Jahre ab Mai mit Abfuhr des Mähguts.

(6) Pflanzgebot 6 (PFG 6): extensive Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdach sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Aufgeständerte Solarmodule sind auf diesen Dachflächen zulässig.

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

(1) Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFB 1 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in den Hinweisen (Ziff. 2 Gehölzpflanzungen Pflanzliste).

(2) Pflanzbindung 2 (PFB 2):

In der mit PFB 2 gekennzeichneten Fläche, sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Nachpflanzungen sind vorzunehmen, wenn diese für den Erhalt der Waldfunktion erforderlich sind. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in den Hinweisen (Ziff. 2 Gehölzpflanzungen Pflanzliste).

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die private Grünfläche PG2 wird mit der Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft – Regenwasserversickerung“ festgesetzt.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) „GR 1“ – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- (2) „LR 1“ – Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung der privaten Grünfläche (PG 1).
- (3) „FR 1“ – Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- (4) Innerhalb der bahngewidmeten Fläche sind, die im Plan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR 1, FR 1, LR 1) auf einen 3 m breiten Korridor beschränkt.

II. 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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung

- (1) Solarkollektoren sind ausschließlich reflexionsarm und somit blendfrei zulässig.
- (2) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachneigungen.
- (3) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Fassaden der baulichen Anlagen unzulässig.

2. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen im SO 1 dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- (2) Innerhalb der privaten Grünfläche 1 (PG 1) sind als Einfriedungen zulässig:
 - Zäune aus Drahtgeflecht oder Zäune mit lichter Holzlamellenbeplankung, auch in Kombination mit geschnittenen Hecken bis 1,2 m Höhe oder
 - frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

3. Werbeanlagen

- (1) Im SO 1 ist eine Werbeanlage mit maximal 2 m² zulässig. Im SO 2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- (2) Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind im SO1 zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Artenschutz

V1 Rodungszeitraum:

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

V2 Zauneidechsen:

Im Bereich der Böschungen der Fußgängerunterführung, in dem ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt wurde, ist zunächst keine bauliche Veränderung vorgesehen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Änderungen in diesem Bereich vorgenommen werden, hat eine Vergrämung während der Aktivitätsphase (ab April) und vor Beginn der Eiablage der Zauneidechse (ab Mai) zu erfolgen. Zudem sind dann vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf mind. 215 m² im Umfeld des Vorhabens erforderlich.

Einfriedungen:

Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, ist bei toten Einfriedungen ein Abstand unter der Zaunanlage freizuhalten.

2. Gehölzpflanzungen Pflanzliste

Großkronige Bäume (vorrangig zu verwenden)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Klein- und Mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Heister, 1x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm

Heimische Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

3. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungs- und Baumaßnahme ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Nicht vor Ort einbaubares Bodenmaterial ist nach Möglichkeit in Form von Oberbodenauftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen vorrangig in der Umgebung zu verwenden.

Zum Schutz des Oberbodens ist im Bereich SO 2 das Überfahren auf das notwendigste Maß zu minimieren und der Bereich von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen freizuhalten.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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.

5. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme derer, bei denen eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt, wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

6. Kampfmittelbelastung / Kampfmittelfreigabe

Eine Kampfmitteluntersuchung wurde bereits in Teilbereichen durchgeführt. Nach den noch erforderlichen Abbruchs- und Rodungsarbeiten im Bereich der heutigen Kleingärten sowie im Bereich der geplanten PG 1 Flächen, werden die restlichen Kampfmitteluntersuchungen dort zu Ende gebracht.

7. Altlasten

Das Flurstück 6352/4 ist als Teil des Altstandortes „Reutlinger Straße 75-79, Tübingen“ erfasst und im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (entsorgungsrelevant) eingestuft. Bei dem Altstandort handelt es sich weder um eine Altlast, noch um eine altlastverdächtige Fläche. Bei Eingriffen in den Untergrund – wie z.B. einem Bauvorhaben – fällt voraussichtlich verunreinigtes Aushubmaterial an, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss. Es wird deshalb eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich. Bei neuen Erkenntnissen am Standort bzw. bei Nutzungsänderungen ist über weitere Maßnahmen zu entscheiden.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Au“ der Schutzzone II bzw. IIA, welche die engere Schutzzone beschreibt. Ca. 200 m östlich des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserbrunnen. Auch wenn der Brunnen nicht aktiv genutzt wird, hat er dennoch eine wichtige Aufgabe zur Sicherstellung der Wasserversorgung bei Ausfall der Bodenseewasserversorgung. Es sind zwingend die Bestimmungen der Schutzgebiets- und Ausgleichsverordnung (SchALVO) zu beachten.

Die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist aus Schutzgründen des Wasserschutzgebiets „Au“ nicht zulässig. Es dürfen nur synthetische und biologisch abbaubare Kühlmittel und Schmierstoffe verwendet werden.

9. Hochwasser

In den Hochwassergefahrenkarten des LUBW liegt das Plangebiet im Bereich HQ_{EXTREM} (Extremes Hochwasser). Es sind die „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ gem. § 78 WHG zu beachten und entsprechend anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im Druckwasserbereich bei HQ 100. Bei Druckwasserbereichen handelt es sich im rechtlichen Sinn nicht um Überschwemmungsgebiete, für die planungsrechtliche Einschränkungen gelten. Es sind Flächen, die unterhalb des Hochwasserspiegels liegen, jedoch keine direkte Verbindung zum Wasserkörper haben. Sie werden nicht überflutet, drückendes Grundwasser kann hier jedoch zu Problemen führen.

10. Waldabstand

§ 4 (3) LBO ist nicht einschlägig. Wegen der Sturmsicherheit und des Brandschutzes sollte dennoch ein ausreichender Waldabstand eingeplant werden. Es wird empfohlen mögliche Schäden, bspw. mit einer Haftungsverzichtserklärung in Verbindung mit der Bewilligung einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

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).

11. 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.

ENTWURF

Tübingen, den 08.02.2022