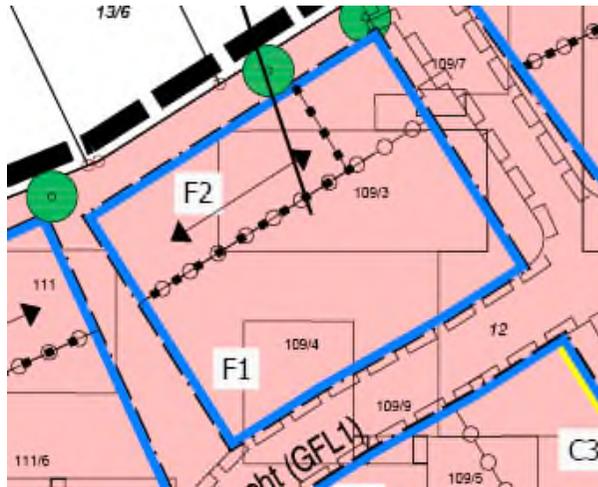


**Gegenüberstellungen der Änderungen zwischen 1. und 2. Auslegung:
Planzeichnung**

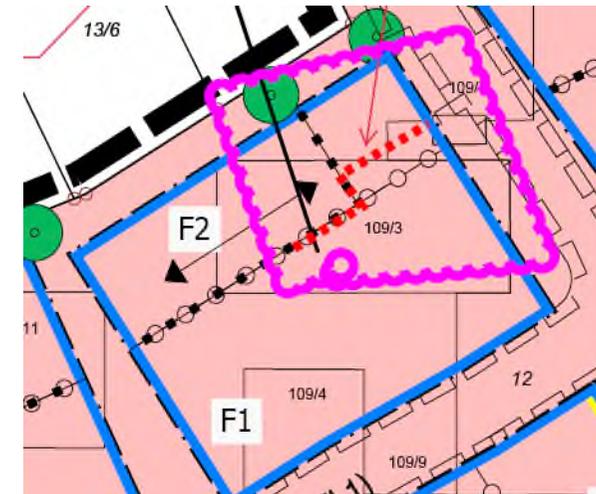
	1. Auslegung (in der Fassung vom 18.03.2024)	2. Auslegung (in der Fassung vom 11.10.2024)														
P1.	<p>Baufeld A:</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A1</td> <td>A2</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>344.20</td> <td>347.40</td> </tr> </table>		A1	A2	Firsthöhe max.	344.20	347.40	<p>Änderung der Firsthöhe und Bildung eines neuen Teilbaufeldes A3 mit Abgrenzung Firstrichtung</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A1</td> <td>A2</td> <td>A3</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>344.20</td> <td>347.40</td> <td>345.40</td> </tr> </table>		A1	A2	A3	Firsthöhe max.	344.20	347.40	345.40
	A1	A2														
Firsthöhe max.	344.20	347.40														
	A1	A2	A3													
Firsthöhe max.	344.20	347.40	345.40													
P2		<p>Geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes</p>														

P3	<p>Festsetzung der Firsthöhen</p> <table border="1" data-bbox="194 284 629 371"> <tr><td></td><td>A1</td><td>A2</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>344.20</td><td>347.40</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="194 411 712 499"> <tr><td></td><td>B1</td><td>B2</td><td>B3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>348.20</td><td>349.50</td><td>346.40</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="194 539 712 627"> <tr><td></td><td>C1</td><td>C2</td><td>C3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>347.90</td><td>349.40</td><td>346.40</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="194 667 712 754"> <tr><td></td><td>D1</td><td>D2</td><td>D3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>348.20</td><td>349.50</td><td>344.40</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="194 794 609 882"> <tr><td></td><td>E1</td><td>E2</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>342.40</td><td>344.50</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="194 922 604 1010"> <tr><td></td><td>F1</td><td>F2</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>344.00</td><td>342.90</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="194 1050 685 1137"> <tr><td></td><td>G1</td><td>G2</td><td>G3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>344.00</td><td>342.00</td><td>342.80</td></tr> </table>		A1	A2	Firsthöhe max.	344.20	347.40		B1	B2	B3	Firsthöhe max.	348.20	349.50	346.40		C1	C2	C3	Firsthöhe max.	347.90	349.40	346.40		D1	D2	D3	Firsthöhe max.	348.20	349.50	344.40		E1	E2	Firsthöhe max.	342.40	344.50		F1	F2	Firsthöhe max.	344.00	342.90		G1	G2	G3	Firsthöhe max.	344.00	342.00	342.80	<p>Die Festsetzungen der Firsthöhen wurden nochmals angepasst:</p> <table border="1" data-bbox="1187 284 1693 371"> <tr><td></td><td>A1</td><td>A2</td><td>A3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>344.20</td><td>347.40</td><td>345.40</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1187 411 1704 499"> <tr><td></td><td>B1</td><td>B2</td><td>B3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>348.00</td><td>349.35</td><td>345.05</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1187 539 1693 627"> <tr><td></td><td>C1</td><td>C2</td><td>C3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>348.00</td><td>349.40</td><td>346.30</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1187 667 1697 754"> <tr><td></td><td>D1</td><td>D2</td><td>D3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>348.00</td><td>349.45</td><td>344.60</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1187 794 1601 882"> <tr><td></td><td>E1</td><td>E2</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>342.40</td><td>344.00</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1187 922 1606 1010"> <tr><td></td><td>F1</td><td>F2</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>344.00</td><td>343.00</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1187 1050 1697 1137"> <tr><td></td><td>G1</td><td>G2</td><td>G3</td></tr> <tr><td>Firsthöhe max.</td><td>344.00</td><td>342.00</td><td>343.35</td></tr> </table>		A1	A2	A3	Firsthöhe max.	344.20	347.40	345.40		B1	B2	B3	Firsthöhe max.	348.00	349.35	345.05		C1	C2	C3	Firsthöhe max.	348.00	349.40	346.30		D1	D2	D3	Firsthöhe max.	348.00	349.45	344.60		E1	E2	Firsthöhe max.	342.40	344.00		F1	F2	Firsthöhe max.	344.00	343.00		G1	G2	G3	Firsthöhe max.	344.00	342.00	343.35
	A1	A2																																																																																																						
Firsthöhe max.	344.20	347.40																																																																																																						
	B1	B2	B3																																																																																																					
Firsthöhe max.	348.20	349.50	346.40																																																																																																					
	C1	C2	C3																																																																																																					
Firsthöhe max.	347.90	349.40	346.40																																																																																																					
	D1	D2	D3																																																																																																					
Firsthöhe max.	348.20	349.50	344.40																																																																																																					
	E1	E2																																																																																																						
Firsthöhe max.	342.40	344.50																																																																																																						
	F1	F2																																																																																																						
Firsthöhe max.	344.00	342.90																																																																																																						
	G1	G2	G3																																																																																																					
Firsthöhe max.	344.00	342.00	342.80																																																																																																					
	A1	A2	A3																																																																																																					
Firsthöhe max.	344.20	347.40	345.40																																																																																																					
	B1	B2	B3																																																																																																					
Firsthöhe max.	348.00	349.35	345.05																																																																																																					
	C1	C2	C3																																																																																																					
Firsthöhe max.	348.00	349.40	346.30																																																																																																					
	D1	D2	D3																																																																																																					
Firsthöhe max.	348.00	349.45	344.60																																																																																																					
	E1	E2																																																																																																						
Firsthöhe max.	342.40	344.00																																																																																																						
	F1	F2																																																																																																						
Firsthöhe max.	344.00	343.00																																																																																																						
	G1	G2	G3																																																																																																					
Firsthöhe max.	344.00	342.00	343.35																																																																																																					
P4	Öffentliche Grünfläche an der Weinbergstraße	Umwandlung in private Grünfläche, sie erhält noch zusätzlich die Zweckbestimmung „Regenwasserretention“																																																																																																						

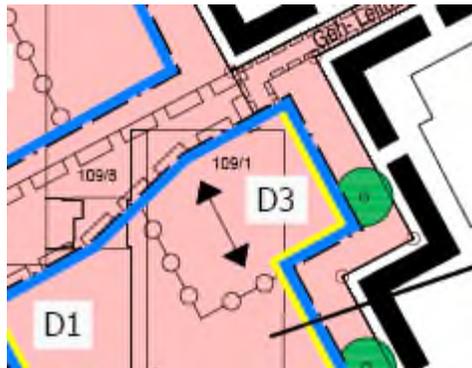
P 5 Lage der Trennlinie unterschiedlicher Höhen im Baufeld F



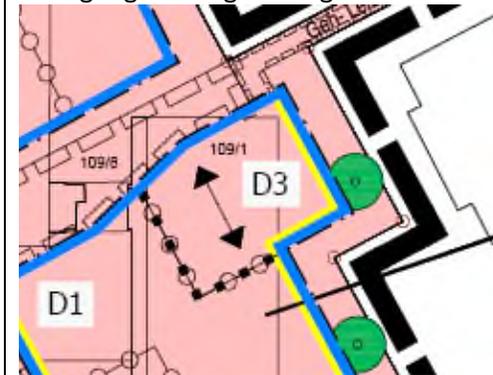
Verschiebung der Trennlinie unterschiedlicher Höhen um ca. 1m in Richtung Norden



P 6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen



Einfügung der Abgrenzung der Firstrichtung



Gegenüberstellungen der Änderungen zwischen 1. und 2. Auslegung: in den Textlichen Festsetzungen, in den Örtliche Bauvorschriften und in den Hinweisen

	Textliche Festsetzungen zur 1. Auslegung (in der Fassung vom 18.03.2024)	Textliche Festsetzungen zur 2. Auslegung (in der Fassung vom 11.10.2024)
I.2	(5) Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ darf durch Garagengeschosse mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Ausgenommen werden von der mindestens 50 cm hohen Erdüberdeckung, Erschließungsflächen (Wege, Treppen).	(5) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ II 0,85 überschritten werden.
I.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)	Ergänzung um folgenden Abschnitt (3 und 5): (3) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (5) Erforderliche Treppenanlagen können die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschreiten.
I. 6	(3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 1 (TG 1) ist nur die Errichtung von erdüberdeckten Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrt, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig.	(3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 1 (TG 1) ist nur die Errichtung von mit einer mindestens 50 cm erdüberdeckten Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig.
I.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Ergänzung um folgenden Abschnitt (2): (2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z.B. Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.
	Örtliche Bauvorschriften zur 1. Auslegung (in der Fassung vom 18.03.2024)	Örtliche Bauvorschriften zur 2. Auslegung (in der Fassung vom 11.10.2024)
II.1	1. Dachgestaltung	Ergänzung um minimale Dachneigung: Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 43° und 48° zulässig.

	Hinweise zur 1. Auslegung (in der Fassung vom 18.03.2024)	Hinweise zur 2. Auslegung (in der Fassung vom 11.10.2024)
III. 4	4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich	<p>Eingefügt unter Bauzeitbeschränkung Gebäudeabbruch (fett):</p> <p>Ist der Abbruch der Bestandsgebäude nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende August) möglich, sind geeignete Nistquartiere vor dem Abbruch außerhalb der Brutperiode unbrauchbar zu machen.</p> <p>Der Abbruch der Bestandsgebäude 109 und 109/1 soll erst erfolgen, wenn an den neuen Gebäuden funktionsfähige Ersatzquartiere erstellt wurden und nutzbar sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Fledermäuse) ist das Abtragen der Dachverwahrungen im September notwendig, ein Abbruch im Winter ist zu vermeiden. Eventuell vorhandene Tiere sind durch geeignete fachkundige Personen zu bergen. Alle weiteren Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. zwischen Oktober und Ende Februar) abzurechen.</p> <p>Einfügung neuer Abschnitt Vermeidung Vogelschlag: Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden.</p>
III.8	Geotechnik	<p>Eingefügt:</p> <p>Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen. Ein Baugrund- und Gründungsgutachten wurde 2022 (Anlage 9) wurde vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen im Auftrag der GWG Tübingen erstellt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmlehm und Älterem Auenlehm mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Diese überlagern das im tieferen Untergrund eine Talkiesschicht vor dem anstehenden Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei</p>

		<p>Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei einer geplanten Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer bzw. wenn diese wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>
III.9	Schallschutz	<p>Eingefügt wurde der fette Satzteil:</p> <p>Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in Tübingen-Derendingen der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1222-226197/03 vom 09.12.2022 und der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH (Stellungnahme 226197/06/S) vom 30.08.2024, wird hingewiesen.</p>
III.10	Denkmalschutz	<p>Satz (fett) eingefügt</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenen Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen“, sowie „Alamannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>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</p>

		<p>unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung,</p>
--	--	---

Weitere kleinere redaktionelle Änderungen wurden in den textlichen Festsetzungen (Anlage zur Klarstellung eingefügt).

2024-11-20/71