

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
Ortschaftsrat Unterjesingen**

Betreff: **Bebauungsplan „Burgunderweg“ in Tübingen, Ortsteil Unterjesingen
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und Beschluss über das Beteili-
gungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 27.01.2012 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 27.01.2012 (Anlage 2)
Begründung vom 27.01.2012 (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Burgunderweg“ wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Burgunderweg“ in der Fassung vom 27.01.2012 wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
4. Der Bebauungsplan „Hölderle/Meierle“ (Nr. 4010), rechtskräftig seit dem 17.07.1980 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll im westlichen Bereich des Burgunderwegs planungsrechtlich die Möglichkeit für zusätzliche Wohnbebauung in Form von 2 bis 3 neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Ortschaftsrat und die Verwaltung sind sich einig, dass in Unterjesingen erheblicher Bedarf an Baugrundstücken der Innenentwicklung besteht, dieser sich aber aus verschiedenen Gründen nur schwer decken lässt. Der Eigentümer des Grundstücks Burgunderweg 1 ist jedoch bereit, einen Teil seines Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 abzutreten, damit eine neue Baumöglichkeit geschaffen werden kann.

Die Stadt hat die Situation geprüft und kann sich vorstellen, den westlichen Bereich des Burgunderwegs, der derzeit planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt ist (ca. 364 m²), als Maßnahme der Innenentwicklung zu überplanen. Durch den Wegfall von öffentlicher Verkehrsfläche ergeben sich auch im nördlichen Bereich der Grundstücke 2692/1 und 2693/1 weitere Baumöglichkeiten.

2. Sachstand

Bereits im Jahr 2007 wurde auf Anregung des Ortsvorstehers die Möglichkeit zusätzlicher Baumöglichkeiten am westlichen Ende des Burgunderwegs geprüft. Die von der Planung berührten angrenzenden Grundstückseigentümer zeigten seinerzeit jedoch kein Interesse an einer Umsetzung. Im August 2011 wurde eine ortsansässige Familie auf der Suche nach einem Bauplatz für ein Einfamilienhaus in Unterjesingen durch einen Angrenzer auf die städtische Fläche am westlichen Ende des Burgunderwegs aufmerksam gemacht. Der Bebauungsplan „Hölderle/Meierle“ vom 17.07.1980 setzt diese Fläche westlich des Burgunderwegs als Straßenverkehrsfläche fest. Diese war als Verkehrssicherungsfläche für einen Brückenübergang über die Weinsteige in das damals geplante Baugebiet „Bayler/Hinter dem Dorf“ vorgesehen. Die Realisierung des Baugebiets ist auf absehbare Zeit nicht zu verwirklichen, weshalb die Verkehrsfläche nicht länger benötigt wird. Um eine sinnvolle Bebauung auf dieser Fläche zu ermöglichen, bot der nördlich angrenzende Eigentümer an, einen Teil seines Grundstückes an die Familie zu veräußern.

Die bislang als Wendeplatte mit Gehweg und Verkehrsgrün angelegte Verkehrsfläche im Bereich des Burgunderwegs ist städtebaulich und verkehrsplanerisch in diesem Ausmaß nicht erforderlich. Somit kann ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Flst. Nr. 7067/1 (ca. 185 m²), in diesem Bereich zu Gunsten von ein bis zwei zusätzlichen Baumöglichkeiten den Flst. Nr. 2693/1 und 2692/1 zugeschlagen werden. Der Grundstückseigentümer der beiden Grundstücke ist an der Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in Form von Einzel- oder Doppelhäusern interessiert.

Die Baumöglichkeiten am westlichen Ende des Burgunderwegs wurden mit den verschiedenen Eigentümern und Interessenten und der Verwaltung abgestimmt und dem Bebauungsplan „Burgunderweg“ zu Grunde gelegt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt die Stadt die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten und empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Der Bebauungsplan wird nicht aufgestellt. Es könnten dann keine zusätzlichen Wohneinheiten realisiert werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

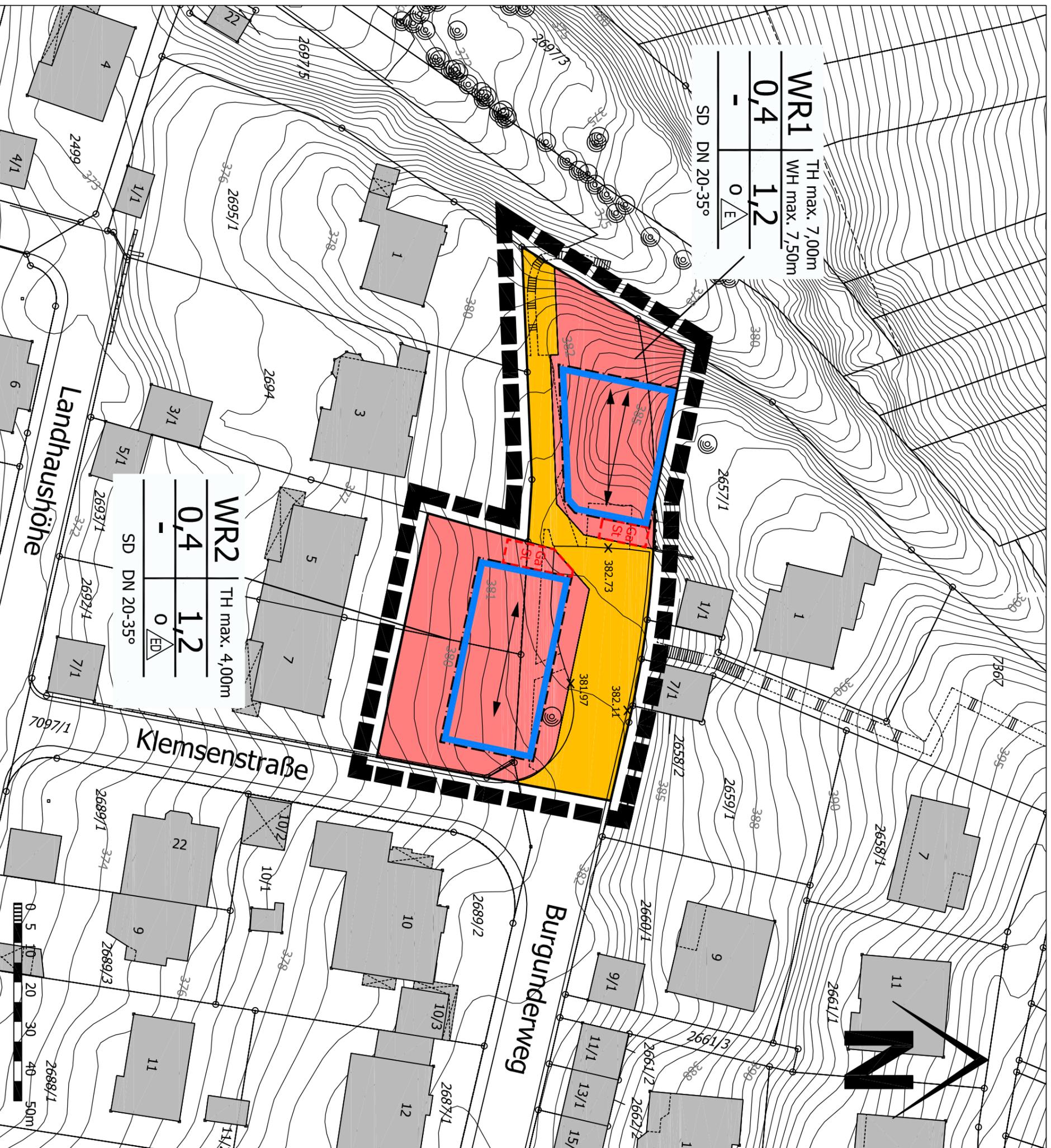
Durch den Verkauf von bisher öffentlicher Verkehrsfläche entstehen im städtischen Haushalt Einnahmen in Höhe von ca. 173 000 €. Durch den Bebauungsplan werden Kosten für die Verlegung von Leitungen (Stromleitung, Wasserleitung) vorbereitet. Die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung werden gemäß Konzessionsvertrag durch die SWT bezahlt.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 27.01.2012 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 27.01.2012 (Anlage 2)

Begründung vom 27.01.2012 (Anlage 3)



Zeichenerklärung

WR Reines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

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

X Bezugshöhe in m über NN für Traufhöhen

TH Traufhöhe

WH Wandhöhe

SD Satteldach

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

Baugrenze

o offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtlich

Stützmauer



"Burgunderweg"

Bebauungsplänenwurf

Datum: 27.01.2012

Maßstab: 1: 500

Anlage 2

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Burgunderweg“ in Tübingen,
Stadtteil Unterjesingen



Tübingen
Universitätsstadt

Der Bebauungsplan Nr. 4010 „Hölderle/Meierle“, rechtskräftig seit 17.07.1980 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

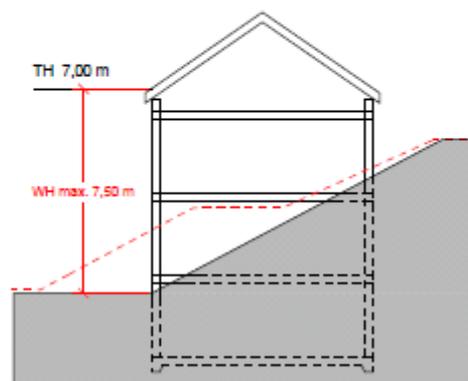
Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet (WR 1, WR 2) ausgewiesen.

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, die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) in m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe (an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) bestimmt. Im WR 1 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die an der Westseite des Gebäudes einzuhaltende Wandhöhe von 7,50 m bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur maximal zulässigen Traufhöhe (s. Schemaschnitt).



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) In der offenen Bauweise sind im WR 1 nur Einzelhäuser und im WR 2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

5. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) 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 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform, Dachneigung sowie die Firstrichtung.
- (2) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in dunklen (dunkelrot, rotbraun, dunkelgrau) gedeckten Farben einzudecken. Nebengebäude können alternativ auch mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Zulässig sind entweder Dachgauben entsprechend Abs. 4 oder Dacheinschnitte entsprechend Abs. 5. Eine Kombination von Dachgaube und Dacheinschnitt ist unzulässig.
- (4) Dachgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes kleiner/gleich 28° unzulässig. Zulässig sind nur Schlepp- und Flachdachgauben im 1. Dachgeschoss. Es gelten folgende Vorgaben:
 - Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal $\frac{1}{2}$ der Länge der Gebäudeaußenwand betragen. Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.
 - Der Abstand der Dachgaube von der Außenwand muss waagrecht gemessen mindestens 0,5 m betragen.

- Die Höhe der Gaube (vom Schnittpunkt der Dachgaubenwand mit der Dachhaut der Gaube bis zur Oberkante der Gaube) darf maximal 1,50 m betragen.
 - Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen.
 - Der Abstand von der giebelseitigen Außenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Bei grenzständigen Gebäuden bezieht sich das Maß auf die Grundstücksgrenze. Dies gilt nicht bei aneinandergebauten Gauben.
 - Der Abstand zwischen zwei Dachgauben bzw. einer Dachgaube und einem Querbau muss waagrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen. Dies gilt nicht bei aneinandergebauten Gauben.
 - Die Dachflächen sind, sofern die Dachneigung dies zulässt, mit demselben Material wie die restliche Dachfläche einzudecken.
 - Die Außenseiten der senkrechten Flächen müssen sich am Helligkeitsbeiwert der Dach-eindeckung orientieren.
- (5) Dacheinschnitte dürfen maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mit Dacheinschnitten ist ein Abstand zum First von mindestens 1,20 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Bei Dacheinschnitten ist das Dach bis auf eine Brüstungshöhe von mindestens 0,90 m zu führen.

2. Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur am Gebäude zulässig.
- (2) Solaranlagen auf dem Dach sind unmittelbar auf der Dachfläche und parallel zur Dachfläche als Band entweder horizontal oder vertikal am Dachrand (First, Traufe, Ortgang) anzuordnen.

3. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.

4. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

5. Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur in Form von Sockelmauern bis 0,30 m Höhe oder in Form von Hecken, Holzlattenzäunen oder hinterpflanzten Drahtzäunen auch in Kombination mit Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6. Stützmauern auf privater Fläche

- (1) Im WR 1 sind auf privater Fläche Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gestaffelte Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben.
- (2) Im WR 2 sind auf privater Fläche Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Gestaffelte Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben.

- (3) Die Flächen zwischen den gestaffelten Stützmauern sind gärtnerisch anzulegen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 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.

Tübingen, den 27.01.2012

Begründung

zum Bebauungsplan „Burgunderweg“ in Tübingen,
Stadtteil Unterjesingen

1. Anlass der Planung

Der Ortschaftsrat und die Verwaltung sind sich einig, dass in Unterjesingen erheblicher Bedarf an Baugrundstücken der Innenentwicklung besteht, dieser sich aber aus verschiedenen Gründen nur schwer decken lässt. Der Eigentümer des Grundstücks Burgunderweg 1 ist jedoch bereit, einen Teil seines Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 abzutreten, damit eine neue Baumöglichkeit geschaffen werden kann.

Die Stadt hat die Situation geprüft und kann sich vorstellen, den westlichen Bereich des Burgunderwegs, der derzeit planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt ist (ca. 364 m²), als Maßnahme der Innenentwicklung zu überplanen. Durch den Wegfall von öffentlicher Verkehrsfläche ergeben sich auch im nördlichen Bereich der Grundstücke 2692/1 und 2693/1 weitere Baumöglichkeiten.

Als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt die Stadt die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll im westlichen Bereich des Burgunderwegs planungsrechtlich die Möglichkeit für zusätzliche Wohnbebauung in Form von 2 bis 3 neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ hat eine Größe von 0,15 ha und er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 (Burgunderweg 1), Flst. Nr. 2659/1 und 2658/2 (Burgunderweg 7/1).
- im Osten durch den Burgunderweg und die Klemmenstraße
- im Süden durch die Grundstücke Flst. Nr. 2692/1 (Landhaushöhe 7) und 2693/1 (Landhaushöhe 5) sowie die Flst. Nr. 2694 (Landhaushöhe 3) und 2695/1 (Landhaushöhe 1) und
- im Westen durch die Weinsteige

Das Planungsgebiet ist stark durch die Topographie geprägt. Es steigt sowohl von Süden nach Norden, als auch an der westlichen Grenze im Böschungsbereich von Westen nach Osten um ca. 6m an.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.10.2011 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Burgunderweg“, der als Art der Nutzung Reines Wohngebiet festsetzt, ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4016 „Hölderle/Meierle“, rechtskräftig seit dem 17.07.1980.

Das geltende Planungsrecht sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ vor, den Burgunderweg mit entsprechendem Verkehrsgrün und Gehweg in westlicher Richtung in Form eines Brückenübergangs über die Weinsteige in das Baugebiet „Bayler / Hinter dem Dorf“ weiterzuführen. Der Straßenausbau ist in diesem Maße nicht mehr erforderlich. Um den Angrenzern Flst. Nr. 2695/1 und 2694 auch weiterhin das Anfahren der Grundstücke vom Burgunderweg zu ermöglichen, wird der bestehende 3 m breite Weg entlang der Flst. Nr. 2695/1 und 2694 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nicht mehr erforderliche Verkehrsfläche soll zusammen mit angrenzenden Privatgrundstücken für ergänzende Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird deswegen – entsprechend der umgebenden Bebauung - ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet ist nach § 3 BauNVO allgemein kein Gewerbe zulässig. Im Wege der Ausnahme können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO folgende gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Durch die Festsetzung können bis zu 3 zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude geschaffen werden. Die zusätzlichen Störungen durch z. B. neue Nutzer und Verkehr sind bei 2 bis 3 Baumöglichkeiten mit einer Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude geringfügig und haben daher auf die umgebende Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) in m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe (an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) bestimmt. Im WR 1 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die an der Westseite des Gebäudes einzuhaltende Wandhöhe von 7,50 m bestimmt.

Die zulässige Grundfläche drückt den Anteil des Baugrundstücks aus, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl für Reine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass 40% des Grundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die restliche Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung begrenzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe in Kombination mit der Dachform und Dachneigung ermöglichen im WR 1 eine 2 geschossige Bebauung mit Nutzung im Dachgeschoss und im WR 2 eine eingeschossige Bebauung mit Nutzung im Hang- und Dachgeschoss. Die Traufhöhe wurde unter Berücksichtigung der

umgebenden Bebauung sowie der Hangsituation festgelegt und fügt sich deshalb städtebaulich auch ins Gebiet ein. Durch die Traufhöhenfestlegung wird der Baukörper städtebaulich definiert. Bezugshöhe für die Traufhöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Bezugshöhe an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.

An der Westseite des WR 1 fällt das Gelände zur Weinsteige hin stark ab. Damit die Bebauung im WR 1 z. B. durch Abgrabungen nicht zu stark in Erscheinung tritt, wird an der Westseite eine maximal zulässige Wandhöhe festgelegt. Diese beträgt 7,50 m und ermöglicht eine Bebauung, die von der Weinsteige aus 2 –geschossig wirkt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur maximal zulässigen Traufhöhe.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise ermöglicht, dass die einzelnen Häuser als individuelle Baukörper in Erscheinung treten, so dass die Bebauung insgesamt locker wirkt. Die offene Bauweise spiegelt sich auch in der Umgebungsbebauung wieder.

Im WR 1 wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Städtebaulich soll das geplante Gebäude das Ende des Burgunderwegs definieren.

Auch die Bebauung im WR 2 soll sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Da der künftige Verlauf der südlichen Grundstücksgrenzen, sowie der Grundstücksgrenze, die das Baufenster unterteilt, noch nicht feststehen, werden zur Sicherung einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des Baufensters ist eine Bebauung möglich. Durch das Baufenster kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Lage der Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das Baufenster im WR 1 wurde wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse so gewählt, dass im Rahmen einer Abweichung von 10° der Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine variable Gebäudestellung möglich ist. Die Grundflächenzahl verhindert eine volle Ausnutzung des Baufensters und nimmt Einfluss auf die Dimensionierung des Baukörpers.

Stellplätze, Garagen

Stellplätze in Form von offenen und überdachten Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den separat ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete Parkierung ermöglicht werden und die Parkierung in die Bebauung eingebunden werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgelegt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Eine solche Regelung gibt es auch für die Umgebungsbebauung, so dass durch diese Festsetzung erreicht werden kann, dass sich die neuen Baumöglichkeiten in das vorhandene Baugebiet einfügen und die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist. Die zusätzliche Lärmentwicklung wird dadurch nicht wesentlich verändert.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur gestalterischen Einbindung der neuen Baumöglichkeiten in den Bestand werden parallel zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freibereiche getroffen.

Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der Umgebungsbebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° und einer Firstrichtung in Ost-West Richtung festgelegt. Die Firstrichtung ermöglicht eine optimale Nutzung der Solarenergie sowie nach Süden orientierte Dachflächen, auf denen Dachgauben oder Dacheinschnitte möglich sind. Das Baufenster im WR 1 wurde wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse so gewählt, dass im Rahmen einer Abweichung von 10° der Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine variable Gebäudestellung möglich ist.

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in dunklen (dunkelrot, rotbraun, dunkelgrau) gedeckten Farben einzudecken. Nebengebäude können alternativ auch mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Damit sollen die Gebäude gestalterisch in die Umgebung eingebunden werden.

Damit die Dachgeschosse optimal genutzt werden können, werden Dachgauben bzw. alternativ Dacheinschnitte zugelassen. Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten wird ausgeschlossen, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, die sich auch in die Umgebung einfügt.

Nach dem geltenden Recht sind im Plangebiet und der Umgebung Dachaufbauten ausgeschlossen bzw. nur in bestimmten Bereichen erlaubt. Diese Regelungen widersprechen dem Ziel der Verwaltung, durch Ausbau der Dachgeschosse zusätzlichen Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung zu schaffen und damit die natürlichen Ressourcen zu schonen. Deswegen hat die Verwaltung für das ganze Stadtgebiet städtebauliche und gestalterische Grundsätze für Dachausbauten erarbeitet. Diese städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze für Dachausbauten (vgl. Vorlage 313/2011) wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt am 26.09.2011 zur Kenntnis genommen. Die dort getroffenen Vorgaben sollen einen grundsätzlichen Rahmen für die Erteilung von Befreiungen bei Bebauungsplänen schaffen. Zu beachten ist, dass jede Befreiung auf der Grundlage dieser Grundsätze trotzdem einer individuellen Prüfung und Entscheidung im Einzelfall bedarf, da neben z. B. Brandschutzaspekten auch stadt- und landschaftsgestalterische Aspekte einer Befreiung entgegenstehen können. Die erarbeiteten Regelungen werden als gestalterische Regelungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen um durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von unter 28° werden Dachgauben aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Auch Dacheinschnitte ermöglichen eine bessere Nutzung der Dachgeschosse. Sie sind auch in der Umgebung zulässig. Durch den neuen Bebauungsplan werden gestalterische Regelungen über Dach-

einschnitte getroffen, um diese besser ins Gebäude zu integrieren und damit die äußere Gestaltung des Gebäudes zu definieren.

Solaranlagen

Die Dachform in Kombination mit der Dachneigung und der Firstrichtung ermöglichen eine optimale Nutzung der Solarenergie im Dachbereich. Auch die Südfassade am Hang eignet sich gut zur Solarenergienutzung. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur am Gebäude zulässig; freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, sind Solaranlagen auf dem Dach unmittelbar auf der Dachfläche und parallel zur Dachfläche als Band entweder horizontal oder vertikal am Dachrand (First, Traufe, Ortgang) anzuordnen.

Fassadengestaltung

Im Bebauungsplan werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung und den angrenzenden Landschaftsraum einfügen.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Dadurch soll eine ruhige Sicht auf das Gebiet gewährleistet werden und die Sicht vom Straßenraum freigehalten werden. Ausnahmen sind nur zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit zulässig.

Einfriedungen

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum nur in Form von Sockelmauern bis 0,30 m Höhe oder in Form von Hecken, Holzlattenzäunen oder hinterpflanzten Drahtzäunen auch in Kombination mit Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die neuen Wohngrundstücke sollen sich auch hinsichtlich der Einfriedungen in den Bestand einfügen. Durch diese Regelung kann der private Raum vom öffentlichen Raum abgetrennt werden und die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum gewährleistet werden.

Stützmauern auf privater Fläche

Das Gelände fällt von Norden nach Süden, sowie von Osten nach Westen. Um eine sinnvolle Bebauung am Hang zu ermöglichen, muss das Gelände in Teilbereichen abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. Dazu sind Stützmauern auf privater Fläche erforderlich.

Das Gelände im WR 1 ist sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung steil. Um das Gelände zu bebauen sind Stützmauern, die teilweise mehrere Meter hoch wären, erforderlich. Damit die Stützmauern trotzdem gestalterisch ins Gelände und die Bebauung eingebunden werden, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Hang kann durch hintereinander gestaffelte Stützmauern abgefangen werden, die einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben müssen und deren Zwischenraum gärtnerisch anzulegen ist. Durch diese Regelungen kann der Hang abgefangen werden und eine Terrassierung und Begrünung erreicht werden.

Das Gelände im WR 2 ist nicht so steil wie dies im WR 1 der Fall ist. Deswegen sind dort Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Auch hier müssen gestaffelte Stützmauern einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben und die Zwischenräume gärtnerisch angelegt werden.

7. Erschließung

Das Baugebiet ist über den Burgunderweg und die Klemmenstraße verkehrstechnisch und leitungsmäßig erschlossen. Der Burgunderweg wurde mit Datum vom 16.10.1984 endgültig hergestellt, die Klemmenstraße wurde im Jahr 1983 endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge fallen daher nach derzeitiger Rechtslage keine mehr an. Für die neu entstehenden Baugrundstücke fallen Abwasserbeiträge an.

8. Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan „Burgunderweg“ wird ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Hierfür sind die Grundstücke neu zu ordnen. Dies erfolgt durch privatrechtliche Kaufverträge.

Dabei soll städtische Fläche von ca. 364 m² (bisher planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün ausgewiesen) veräußert und in Verbindung mit einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 einer Bebauung zugeführt werden (WR 1). Im WR 2 soll im nördlichen Teil den Grundstücken Flst. Nr. 2692/1 und 2693/1 städtische Fläche (bisher planungsrechtlich als Verkehrsgrünfläche und Gehweg ausgewiesen) von ca. 185 m² zugeschlagen werden.

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nicht mehr erforderliche Straßenfläche des Burgunderwegs soll zusammen mit angrenzenden Privatgrundstücken für ergänzende Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ hat eine Größe von ca. 0,15 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt damit unter der Größenvorgabe, für die das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung Anwendung finden darf. Ebenso wird durch den Bebauungsplan, der als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet festsetzt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

10. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Burgunderweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Überprüfung der Umweltbelange für den Bebauungsplan „Burgunderweg“ hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan „Burgunderweg“ keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Ebenso werden der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt.

Die durch das Vorhaben entstehende Mehrversiegelung durch zusätzliche Baumöglichkeiten ist durch die städtebauliche Zielsetzung, dass durch die Innenentwicklung zusätzliche Inanspruchnahme von nicht bebauten Außenbereichen vermieden werden kann, gerechtfertigt.

Durch die zusätzlichen 3 Baumöglichkeiten werden zusätzliche Einwohner angesiedelt und zusätzliche Fahrbewegungen erzeugt. Die entstehenden zusätzlichen Emissionen führen jedoch auch in Kombination mit der Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude in dem insgesamt sehr ruhigen Wohngebiet zu keinen nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Lebensqualität.

Von der Überplanung sind Teile einer stark überwachsenen Trockenmauer betroffen. Aufgrund des Bewuchses ist hier kein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten wie der Zauneidechse zu erwarten. Es wird außerdem ein verbuschter Bereich, v. a. mit Liguster, Schlehe und Zwetschge aber ohne größere Bäume überplant. Der Verlust dieser Fläche wird keine artenschutzrechtlichen Verbote auslösen, da an den umliegenden Böschungen der Weinsteige deren ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird. Bäume mit Habitatpotential für Höhlenbrüter befinden sich weiter westlich an der Böschung zur westlich vorbeiführenden Weinsteige und können erhalten werden.

Insgesamt entfaltet der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Tübingen, den 27.01.2012