Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

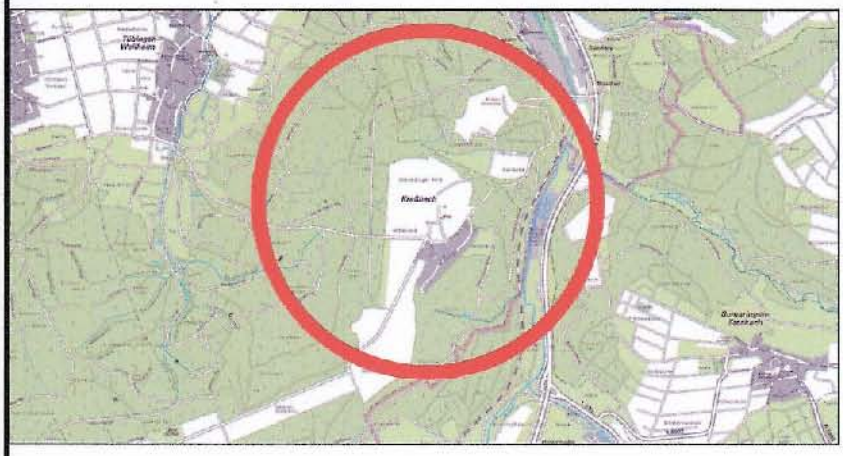
Stadtplanungsamt

"Golfanlage" Tübingen / Kressbach

Plan Nr. : 2023

Maßstab 1:2500

Tübingen, 16.03.2007



Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Tim von Winning
Stadtplanungsamt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Auf Grund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB UND §§ 1-15 BAUNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen Bestandteilen. Dazu gehören Golfbahnen mit Abschlägen und Grüns, Hindernisse (Sandbunker), Wege sowie Übungsflächen (Driving Range) und Übungsgrüns (Pitching, Putting). Außerdem sind Wasserflächen (Teiche) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind die dazu gehörigen gastronomischen Einrichtungen und die erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sowie Abschlaghütte und Schutzhütten.

Maßgebend hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007.

Die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 dargestellten Nutzungen der Gebäude 1 und 2 können getauscht werden.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB UND §§ 16-21A BAUNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHE (§ 9 (1) 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

Für die maximal überbaubaren Grundflächen der Gebäude 1-3 sind die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 eingetragenen Baugrenzen maßgebend. Erweiterungen sind im Rahmen der im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 dargestellten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die maximal überbaubaren Grundflächen der Abschlaghütte und Schutzhütten ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 1 BAUGB UND §§ 16 (2) UND 18 BAUNVO)

Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte:
Zugelassen ist der Umbau der bestehenden Scheunen als Clubhaus und als Maschinen- und Gerätegebäude.
Gebäudehöhe 13,50-16,00 m
Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude.
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für Abschlaghütte und Schutzhütten sind die maximalen Traufhöhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend. Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die EFH liegt bei maximal 50 cm über natürlichem Gelände.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 wird offene Bauweise festgesetzt.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 werden Baugrenzen für die Gebäude 1-3 festgesetzt. Diese umschließen die maximal überbaubare Grundfläche.

Bezüglich der Abschlaghütte und Schutzhütten sind die gekennzeichneten Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)

Für Verkehrsflächen ist der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.6 EIN- BZW. AUSFAHRTEN (§ 9 (1) 4 BAUGB)

Ein- bzw. Ausfahrten sind nur an den im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 festgesetzten Stellen zulässig.

1.7 VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BAUGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur die in Kapitel 1.1 beschriebenen Anlagen zulässig.

Die eingeschränkten Betriebszeiten von Geräten und Maschinen zur Pflege der Golfanlage im 100 m Abstand zur Wohnbebauung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

1.9 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BAUGB)

Für
- Wasserflächen (Teiche)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Wechselfeuchte Flächen
- Flut- und Versickerungsmulden

ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 17 BAUGB)

Bodenauf- und -abtrag sind nur zulässig im Bereich der Abschläge, Grüns und Sandbunker sowie im Bereich des Speicherteichs, der Parkplätze und für die Außenanlagen des Clubhauses. Der Auf- und Abtrag darf dabei 2,50 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Bodenauf- und -abtrag im Bereich der Spielbahnen und für andere Wasserflächen als den Speicherteich. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 3 auszubilden. Bei Erdaufschlüssen muss zum Schutz des Grundwasserspeichers eine ausreichende Überdeckung mit belebtem Oberboden gewährleistet sein. Ein Ausgleich der auf- und abzutragenden Erdmassen ist innerhalb des Geltungsbereichs sicher zu stellen.

Zulässig ist auch Erdmaterial aus der näheren Umgebung, das in Art und Zusammensetzung dem vor Ort geogen vorhandenen Boden entspricht.
Die Geländegestaltung hat nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 2 zu erfolgen. Bei der Herstellung ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zu beachten sind die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der DIN 19731.

1.11 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 (1) 18B BAUGB)

Innerhalb der im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 gekennzeichneten Grenzen sind Flächen für den Wald vorgesehen.
Langfristig ist die Ausbildung naturnaher, altersabgestufter Laubwälder anzustreben. Ablagerungen von Mähgut sind nicht zulässig.

1.12 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BAUGB)

Die Maßnahmen zum Biotopschutz sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

1.13 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25A BAUGB)

Pflanzgebote sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

1.14 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25B BAUGB)

Pflanzbindungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

Für Abschlaghütte und Schutzhütten sind die Dachformen und -neigungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

2.2 EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nicht zulässig. Fangnetze und Schutzzäune sind davon ausgenommen.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.4 BELEUCHTUNG (§ 74 (1) 3 LBO)

Flutlichtanlagen zur Verlängerung der abendlichen Spieldauer sind nicht zulässig.

2.5 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung von § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1 a (2) Baugesetzbuch, §§ 1, 2 (1) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 Baugesetzbuch).

Die Bodenarbeiten müssen von einem Bodensachverständigen begleitet und überwacht werden.

3.2 DENKMALSCHUTZ

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.3 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Maßgebend für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen - Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 - vom 16.03.2007.

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt:

Tübingen,

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)
Stadtvermessungsrat

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER STAND 2003

VERFAHRENSVERMERKE

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.01.2002 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauflage in der Zeit vom 04.03.2002 bis einschließlich 15.03.2002.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 25.04.2005 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Parkplatzvariantenuntersuchung nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 23.07.2005 in der Fassung vom 30.03.2005 von 01.08.2005 bis einschließlich 09.09.2005 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 21.07.2005/30.08.2005 beteiligt.

2. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 24.07.2006 gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht, Grünordnungsplan, Verkehrs- und Schallschutzprognose) nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2006 in der Fassung vom 12.06.2006 von 07.08.2006 bis einschließlich 15.09.2006 öffentlich ausgelegt.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut am 25.07.2006 beteiligt.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS UND TEILABWÄGUNG

Die im Zuge des 2. Auslegungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen bzgl. der Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand und des zusätzlichen Parkplatzes an der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain können in der Planung berücksichtigt werden. Sie sind Gegenstand des erneuten Auslegungsbeschlusses. Alle übrigen Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 12.06.2006 können in der Planung nicht berücksichtigt werden. Die geänderte Planung in der Fassung vom 16.03.2007 wurde vom Gemeinderat am 02.07.2007 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Planung erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung (Verlegung des Parkplatzes, zusätzlicher Parkplatz und die damit verbundene Neuordnung der Spielfelder) vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist für die Beteiligung wurden auf 2 Wochen verkürzt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Planänderungen (Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand, die Errichtung eines zusätzlichen Parkplatzes a der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain sowie die damit verbundene Neuordnung der Spielfelder) wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.2007 in der Fassung vom 16.03.2007 zusammen mit der Begründung, einer Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen der Parkierung, dem Umweltbericht, Grünordnungsplan sowie der Verkehrs- und Schallimmissionsschutzprognose mit Ergänzung vom 16.07.2007 bis einschließlich 27.07.2007 öffentlich ausgelegt.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit einer Frist von 2 Wochen erneut am 04.07.2007 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zu den Planänderungen in der Fassung vom 16.03.2007 eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 15.10.2007 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.10.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.03.2007.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.10.2007 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.03.2007 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:
Tübingen, den 16.10.2007 Bürgermeisteramt in Vertretung

Schreiber, Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 17.10.2007 Bürgermeisteramt in Vertretung

Schreiber, Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 03.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 05.11.2007 Stadtplanungsamt

von Winning

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.