



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften


"Vormorgen" Kilchberg

Plan Nr. : 2520

Tübingen, 15.02.2008/05.08.2008




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Bühler-/Rammerstraße“, rechtskräftig seit dem 26.10.1994 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vormorgen“ für unanwendbar erklärt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

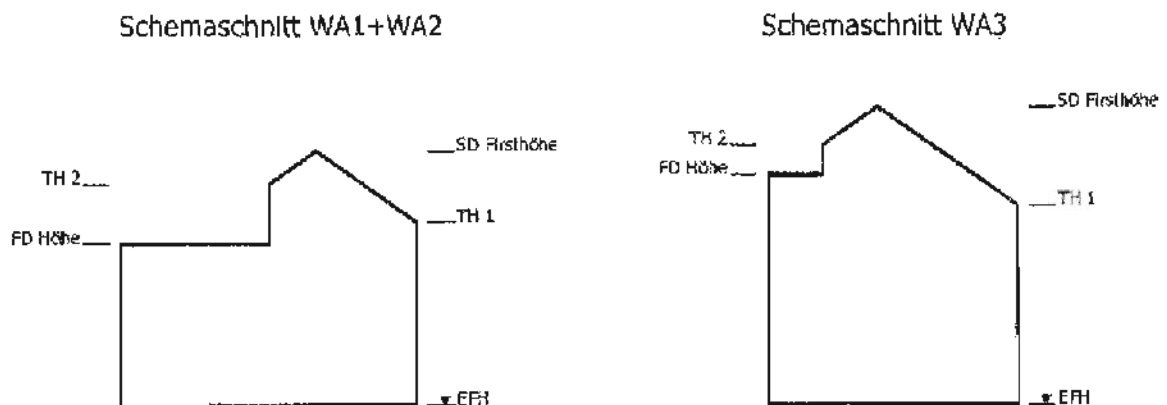
Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA3) ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Flach- und Satteldächer (FD Höhe, SD Firsthöhe) sowie der Traufhöhen 1 und 2 (TH 1+2) in Metern über EFH entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (vgl. Schemaschnitte).
- (2) Im WA 3 ist die TH 1 die straßenseitige Traufhöhe. Im WA 1+2 ist die TH 1 die nord-östliche Traufhöhe.



- (3) Die max. zulässige FD Höhe darf durch Brüstungselemente um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- (4) Die max. zulässige TH 1 darf im WA 3 durch ein Zwerchhaus um bis zu 1,20 m überschritten werden.
- (5) Die zulässige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird gemäß dem zeichnerischen Teil im Bereich WA 1 und WA 2 auf 0,50 und im Bereich WA 3 auf 0,40 festgesetzt.
- (6) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist der untere Bezugspunkt für die Höhen und darf bei Neubauten maximal 1,0 m über der zugehörigen angrenzenden Höhe des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen.
- (7) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH1, TH2) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (SD FH) ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen und für die Höhe des Flachdaches (FD Höhe) die oberste Dachbegrenzung.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise (a1-a3) wie folgt festgesetzt:

- a1: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zulässig sind nur Hausgruppen. Außerdem ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von bis zu 2,00 m zulässig.
- a2: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zulässig sind nur Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 70 m. Außerdem ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von bis zu 1,30 m zulässig.
- a3: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zwischen den Baufeldern ist eine Abstandfläche von mindestens 4,20 m ausreichend.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Ausgenommen sind die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage.
- (3) Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen werden bei Nr. 6 geregelt.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firsttrichtungspfeile.

6. Nebenanlagen und nicht überbaubarer Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen wird die Höhe auf 2,40 m beschränkt.
- (2) Im WA 1 und 2 ist zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum pro Grundstück eine Anlage für überdachte Fahrradabstellplätze bzw. zur Unterbringung von Müll bis max. 5 m² zulässig.
- (3) Terrassen im WA 1 und 2 sind mit einer Grundfläche von max. 20 m² auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im WA 3 ist pro Erdgeschosswohnung eine Terrasse von bis zu 15 m² auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- (4) Zufahrten und Wege sowie befestigte Spielflächen sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig.
- (5) Stützmauern sind nur in den unter örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 genannten Fällen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (6) Im WA 3 ist innerhalb der ausgewiesenen Nebenanlagen die Errichtung einer Trafostation zulässig.

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

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in dem im zeichnerischen Teil als Tiefgarage gekennzeichneten Bereich zulässig.

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

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Straßenbegleitende Bäume und Sträucher

An den gekennzeichneten Stellen sind auf einer gedachten Linie, parallel und im Abstand von ca. 0,50 m - 1,00 m zur Straße „Vormorgen“, hochstämmige Bäume mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können auf der gedachten Linie um bis zu 3 m verschoben werden. Maßgebend ist die Pflanzliste 1 in den Hinweisen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Straßenbegleitende Bäume an markanten Stellen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume entsprechend Pflanzliste 2 in den Hinweisen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen parallel zur Straße auf der gedachten Linie von bis zu 5 m sind zulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Innenbereich der zwei östlichen Einzelgebäude

Im Hofbereich des WA 3 sind mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baumquartier muss eine Größe von mindestens 10 m² aufweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die zulässigen Dachformen und die Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Satteldächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln einzudecken.
- (3) Mit Dachaufbauten (Solaranlagen sind hiervon ausgenommen), Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung dieser Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
- (4) Zwerchhäuser müssen zum Ortgang des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- (5) Solaranlagen sind im WA 1 und 2 nur auf den süd-westlich geneigten Dachflächen sowie im WA 3 auf den süd-östlich/-westlich geneigten Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig. Sofern eine Solaranlage geplant ist, die nicht die gesamte Dachfläche belegt, hat sie sich an den prägenden Bestandteilen des Gebäudes (z. B. Vorbauten, Achsen von Dachflächenfenstern usw.) zu orientieren.
- (6) Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 6 cm zu begrünen.
- (7) Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm, an Baumstandorten mit einem Mindestgesamtaufbau von 80 cm zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

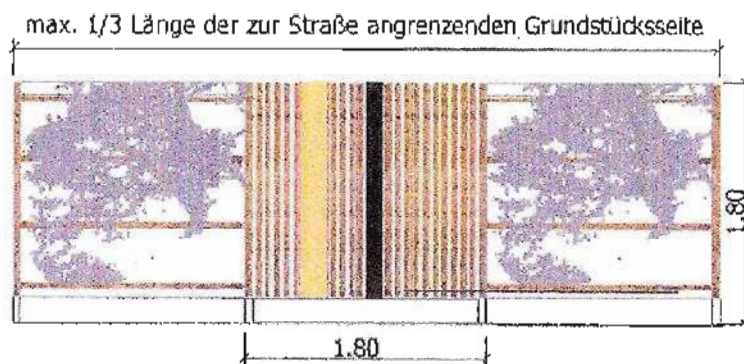
- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in Holzverschalung auszuführen.

3. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im WA nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, nicht zulässig.

4. Einfriedungen

- (1) Zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum sind Einfriedungen mit Ausnahme des in Absatz 2 definierten Sichtschutzes nicht zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken mit Vorgarten und Terrassen nach Süden oder Westen ist auf einer gedachten, im Abstand von ca. 0,50-1,00 m und parallel zur Straße Vormorgen verlaufenden Linie pro Grundstück ein Sichtschutzelement zulässig.
Die Länge des Sichtschutzelementes darf max. 1/3 der zur Straße orientierten Grundstückslänge betragen. Die Höhe wird auf max. 1,80 m beschränkt.
Der Sichtschutz ist als bepflanztes Spalier auszubilden. Auf einer Länge von max. 1,80 m kann dieser als nahezu geschlossenes Element (mit ca. 25% Transparenz) in senkrechter Holzschalung ausgeführt (vgl. Schemaansicht) werden.



5. Stützmauern

Auf der nichtüberbaubaren Fläche sind Stützmauern in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig sofern sie zum Abfangen von Geländeversprüngen dienen.

6. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich kann pro Gebäude eine Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

7. Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

8. Nicht überbaubare Flächen

- (1) Höfe, Zufahrten, Wege sowie Terrassen und befestigte Spielflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2) Die übrige nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

III. HINWEISE

1. Pflanzlisten

Die Pflanzqualitäten der u. g. Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

Pflanzliste 1:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus in Arten und Sorten	-	Kirsche, Zierkirsche
Malus in Arten und Sorten	-	Apfel, Zierapfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume		

Pflanzliste 2:

Stammumfang mindestens 14/16 cm

Tilia cordata	-	Winter-Linde
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere

oder mittelgroße bis große Obstbäume und deren Zierformen, Hochstamm, wie z. B. Birne, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

2. Denkmalpflege

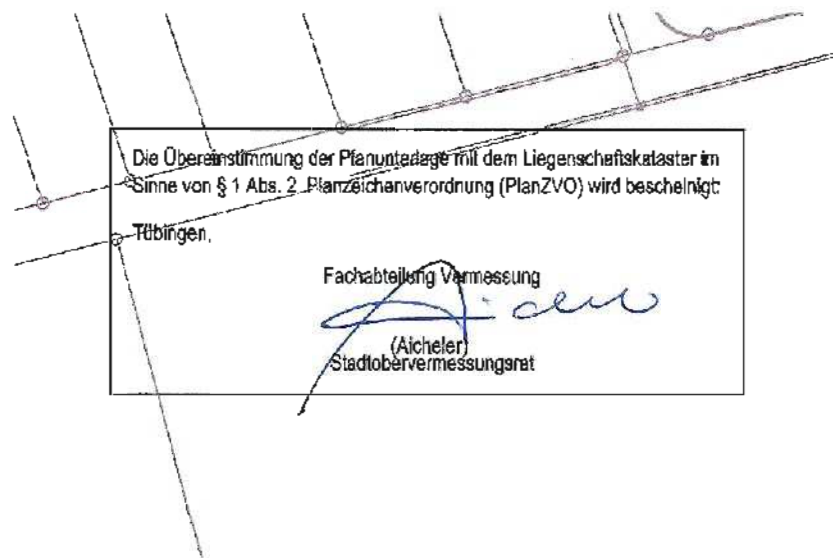
Es wird hingewiesen auf § 20 DSchG:

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.

3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden.



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

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)
Stadtobervermessungsrat

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 02.07.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Bühlerstraße/Rammertstraße, rechtskräftig seit dem 26.10.1994, für den Bereich „Vormorgen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.2007 durch eine Informationsveranstaltung am 25.07.2007 und eine Planaufgabe in der Zeit vom 09.07.2007 bis 03.08.2007. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 04.07.2007 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2008 wurden am 10.03.2008 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, den Textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung in der Fassung vom 15.02.2008 nach § 13 a Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2008 von 25.03.2008 bis 02.05.2008 gemäß § 13 a BauGB, § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13 a BauGB, § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 14.03.2008 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die Stellungnahmen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes (bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen) und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2008 eingegangen sind, wurden am 08.09.2008 mit den öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen.

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der für den westlichen Teil (WA 1 und WA 2) geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 wurde am 08.09.2008 gebilligt. Gleichzeitig wurde nach § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass der westliche Teil des Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt wird und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den westlichen Teil erneut beteiligt werden. Das erneute Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf 2 Wochen verkürzt. Des Weiteren wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der für den westlichen Teil (WA 1 und WA 2) geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 wurde nach § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.09.2008 von 22.09.2008 bis einschließlich 06.10.2008 öffentlich ausgelegt.

ERNEUTE 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 für den westlichen Teil (WA 1 und WA 2) am 09.09.2008 erneut beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen eingegangen

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 01.12.2008 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 13a BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil und die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.02.2008/05.08.2008 sowie die Begründung.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 01.12.2008 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2008/05.08.2008 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 02.12.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 09.12.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 15.12.2008

Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

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.