



UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN



STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN „GROTTHAUS-LÄNINGER“

Nr. 3019

IN DER FASSUNG VOM : 10.10.1991



BÜRGERMEISTERAMT

IN VERTRETUNG

(Signature of Blanke)

(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

(Signature of Fromm)

(FROMM)
STADTBAUDIREKTOR

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 18.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund von § 1 (1) Ziff. 6 BauGB wird in Teilbereichen festgesetzt, daß pro Gebäude nur 2 Wohnungen zulässig sind (siehe Planeintrag!)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a (BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich auf die Summe der baulichen Anlagen, sie stellen Höchstwerte dar, die ggf. durch Baugrenzen und andere Einschränkungen enger begrenzt sind.

In Anwendung von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine) verwendet werden oder bei erdüberdeckten Garagen bzw. Garagengeschossen eine Boden- oder Substratauflage von mindestens 0,50 m gewährleistet ist.

Die Gebäudehöhe wird durch maximale First- und Traufhöhen, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EPH), festgesetzt. In Teilbereichen wird die Traufhöhe zwingend festgesetzt. (Siehe Planeintrag!) Abweichungen von der zulässigen Höhe können bei Fassadenrücksprüngen bis zu 0,50 m Höhe zugelassen werden, sofern der Rücksprung weniger als 2,50 m breit ist.

In Teilbereichen wird zusätzlich zur Festsetzung der Gebäudehöhe die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse festgesetzt. (Siehe Planeintrag!)

3. Bauweise

§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

Für das Plangebiet gelten folgende Bauweisen:

1. offene Bauweise (c)
2. offene Bauweise, mit der Einschränkung
 - "nur Einzelhäuser zulässig"
 - "nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig"
 - "nur Doppelhäuser zulässig"
 - "nur Hausgruppen zulässig"

3. abweichende Bauweise (a)

nur Hausgruppen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und nördlicher (vorderer) Baugrenze sind jeweils an der östlichen Grenze Sichtschutzwände (-mauern) bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Dies gilt nur in Verbindung mit der Anlage eines überdeckten Stellplatzes.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen

§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Soweit auf den Baugrundstücken Flächen für Garagen und/oder Stellplätze festgesetzt werden, sind diese nur auf diesen mit Planzeichen festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Auf der mit Planzeichen "ST/CP" (=Stellplätze/Carport) festgesetzten Fläche sind nur offene Stellplätze oder mit Schutzdach versehene Stellplätze zulässig.

5. Nebenanlagen

§ 9 (1) Ziff. 4. BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bei Baugrundstücken bis 600 m² bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Die Zulässigkeit anderer Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

6. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB

In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

7. Anschluß an die Verkehrsflächen

§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB

In Teilbereichen wird der Anschluß der Baugrundstücke an

die Verkehrsflächen eingeschränkt (siehe Planeintrag!).

Von den Feldwegen Flst. Nr. 7174, 7176, 7177, 7183 sind Zufahrten zu den Baugrundstücken unzulässig. Dies gilt nicht für einen Teilabschnitt des Feldweges 7176 (siehe Planeintrag!)

8. Freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

9. Pflanzgebot

§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB

Folgende Pflanzgebote werden festgesetzt:

1. Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Wegen notwendiger Zufahrten, Zugänge, Leitungen kann eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m als Ausnahme zugelassen werden.

2. Begrünung von Wandflächen

Die festgesetzte Fassadenbegrünung (siehe Planeintrag!) ist durch standortgerechte Selbstklimmer oder Pflanzen an Rankgerüsten durchzuführen.

3. Begrünung von Schutzdächern

Einstellplätze mit Schutzdach (Flachdach) sind zu begrünen (Hausgruppe südlich Planstraße B).

Erdüberdeckte Garagen oder Garagengeschosse sind mit intensiver Bepflanzung zu begrünen.

10. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Für Glasanbauten, wie Wintergärten, können die Baugrenzen ausnahmsweise um 3 m überschritten werden. Dies gilt nur, wenn die Anbauten der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen und nicht der Erweiterung von Wohnräumen und von dahinterliegenden Wohnräumen baulich abgetrennt sind. Das Überschreiten der Baugrenze um das Maß der Dämmstärke ist als Ausnahme zulässig.

max. 0,45 m

11. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB i. Verb. mit § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

In Teilbereichen ist die Höhenlage der baulichen Anlage entweder direkt durch die Angabe der Höhe üNN oder indirekt durch den Bezug auf die Straßenhöhe durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zwingend festgesetzt .

Bei der Festsetzung "max. ... m ü. Str. Höhe." (maximal ... m über Straßenhöhe) ist als Bezugshöhe die Straßenmitte in Höhe der Grundstücksmitte maßgebend.

Soweit aus entwässerungstechnischen Gründen Abweichungen erforderlich sind, können bis zu 0,30 m Unter- oder Überschreitung als Ausnahme im Einzelfall zugelassen werden.

12. Höhenlage der nichtüberbaubaren Grundstückflächen

§ 9 (2) BauGB i. Verb. mit § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Für alle Baugrundstücke mit der Einschränkung maximal 2 Wohnungen pro Gebäude wird festgesetzt: Die nichtüberbaubaren Grundstückflächen sind bis mindestens 0,30 m unter der festgelegten EFH (siehe Planeintrag!) aufzufüllen.

Zu anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen ist eine Abböschung 1 : 2 zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 476) wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die zulässige Dachform, Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Bei Endgrundstücken einer Hausgruppe und bei Dachlängen von mehr als 30 m kann eine Abwalmung zugelassen werden.

Garagen sind mit Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° auszuführen.

Aneinandergebaute Garagen sind in gleicher Firstrichtung und gleicher Dachneigung auszuführen.

Stellplätze mit Schutzdach sind mit Flachdach und Begrünung (siehe Ziff. 8) auszuführen.

Die Dächer von Haupt-, Nebenanlagen und Garagen sind mit roten Dachpfannen einzudecken (Farbtöne RAL 2002, 2004, 2009, 3000 des Farbbregisters RAL 840-K3 des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. Bonn).

Solaranlagen, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind auf dem Dach allgemein zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern: max. Länge 1/3 Dachseite

Bei Reihenhäusern: max. Länge 2 m, nur Dachaufbauten zulässig

Auf jeder Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Folgende Abstände der Aufbauten/Einschnitte sind einzuhalten:

vom Ortgang: 0,80 m (waagrecht gemessen)
von der Traufe: 0,50 m (waagrecht gemessen)
vom First: 1,00 m (waagrecht gemessen)

3. Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die in der Planzeichnung eingetragene Richtung maßgebend.

Bei Eintrag von zwei Richtungen sind sämtliche, zwischen den beiden Richtungen mögliche Stellungen zulässig.

4. Sockelhöhen

Die Sockelhöhen (Differenz EFH zu anschließendem fertigem Gelände) dürfen maximal 0,50 m betragen. Dies gilt nur für Baugrundstücke mit der Begrenzung von höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude.

5. Außenwandfläche

Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur Putz, Fachwerk oder senkrechte Holzverschalung zulässig. Eine transparente Wärmedämmung kann als Ausnahme zugelassen werden.

6. Zufahrten, Zugänge

Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, sind zu mind. 50 % mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Für befestigte Flächen zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum ist nur Naturstein- oder Betonsteinpflaster zulässig.

7. Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen zum Zwecke der Schaffung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß sind unzulässig. Dies gilt nur für Gebäude, für die höchstens 2 Wohnungen zulässig sind.

Zu den öffentlichen Wegen, Straßen, Grünflächen sind keine Stützmauern, sondern nur flache Böschungen (max. 1 : 2) zulässig.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme anderer werbestärkender Einrichtungen bestimmt sind, sind im Plangebiet nicht zulässig.

C. Hinweise.

Wärmedämmung

Eine verstärkte Wärmedämmung, die über die Mindestanforderungen nach Wärmeschutzverordnung hinausgeht, trägt dazu bei, den Verbrauch fossiler Energieträger zu reduzieren und damit die Umwelt weniger zu belasten.

Eine Beratung hierüber kann durch den Energiebeauftragten der Stadt Tübingen oder durch die Stadtwerke erfolgen.

Zur Entlastung der Erddeponien soll anfallender Bauaushub auf dem Baugrundstück zur Auffüllung des Geländes verwendet werden.

Nutzung des Dachflächenwassers

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung bietet sich eine Nutzung des Dachflächenwassers über Zisternen an. Über Fördermöglichkeiten von Zisternen berät das Bauverwaltungsamt.



VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 12.5.1986 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 12.6.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.6.1986 und in der Zeit vom 20.6.1987 bis 04.07.1987 mit Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung der Planung.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.6.1986 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 12.11.1990 / 2.12.91 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.1990 / 3.6.1992 in der Fassung vom 20. 9.1990 von 3.12.1990 bis 3.1.1991 in der Fassung vom 10.10.1991 von 15.6.1992 bis 17.7.1992 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 10.5.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.1991 sowie die Begründung vom 10.10.1991

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 21.6.1993

Bürgermeisteramt
In Vertretung

(Blanke)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 8.07.1993 Nr. 22-32/2511,2-1-1036/93 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 15.07.1993

Bürgermeisteramt
In Vertretung

(Blanke)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 19.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den 19.07.1993

Stadtplanungsamt

(Fromm)
Stadtbaudirektor
(Fritz)

Tübinger Höhen

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