

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtl. Bauvorschriften

"Führenweg/Heerweg"

Plan Nr.: 3530
Tübingen, 06.05.2010




Cord Soehlke
Baubürgermeister


Tim von Winning
Fachbereich Planen/
Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Toräcker - Dischinger“, rechtsverbindlich seit 05.08.1975, wird im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fährenweg/Heerweg“ mit dessen Festsetzungen überlagert und ist damit nicht mehr anzuwenden.

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Spel sewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO, § 21a BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in m ü NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Den maßgeblichen Grundstücksflächen im Sinne von § 19 (3) BauNVO sind die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze nach Nr. 7 hinzuzurechnen.
- (3) In den Baufeldern BF 1 dürfen Geschosse oberhalb 339,40 m ü NN keine Vollgeschosse sein. Sie sind von der westlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 1,50 m, von der südlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,00 m und von der nördlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 0,40 m zurückzusetzen.

Im westlichen Baufeld BF 2 darf das Geschoss oberhalb 339,20 m ü NN kein Vollgeschoss sein. Es ist von der westlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,50 m und von den anderen Gebäudeaußenkanten um mindestens 0,40 m zurückzusetzen.

Im östlichen Baufeld BF 2 darf das Geschoss oberhalb 339,20 m ü NN kein Vollgeschoss sein. Es ist von der südlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,50 m und von den anderen Gebäudeaußenkanten um mindestens 0,40 m zurückzusetzen.

Die zum Aufenthalt genutzten Dachflächen dürfen mit bis zu 1,20 m hohen Brüstungselementen gesichert werden. Bauliche Anlagen, die die Brüstungshöhe übersteigen, sind zwischen der Brüstung und der Fassade des zurückversetzten Dachgeschosses nicht zulässig.

- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern ü. NN darf nur für Aufzugsanlagen um bis zu 0,60 m überschritten werden.
- (5) Auf den Gebäuden entlang der Torstraße sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen bis 1,20 m für Solaranlagen zulässig, wenn diese von den östlichen, nördlichen und westlichen äußeren Gebäudekanten um mindestens 2 m zurückbleiben.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zwischen dem westlichen BF 1 und dem westlichen BF 2 am Fahrenweg wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt. Diese muss mindestens 5,00 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn die Balkone nicht breiter als 5,00 m sind und einen Abstand untereinander von mindestens 3,00 m aufweisen.
- (3) Vordächer dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden, baulichen Anlagen zur Unterbringung von Müll und Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern müssen vom öffentlichen Gehweg entlang der Torstraße einen Abstand von 1,50 m einhalten. Vom öffentlichen Gehweg entlang des Fahrenwegs beträgt dieser Abstand mindestens 15 m, entlang des Heerwegs 6,50 m.
- (3) Entlang des Hakenwegs sind zwei bauliche Anlagen mit jeweils einer Länge von bis zu 7 m und einer Gesamthöhe von 1,80 m zur Unterbringung von Müll auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- (1) Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichs für die Tiefgarage sind nur die Errichtung einer Tiefgarage sowie unterirdische Fahrradabstellplätze und unterirdische Abstellräume zulässig. Oberirdisch ist zudem die Überdachung der Tiefgaragenrampe zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Torstraße auf Flst.Nr. 4628/1 werden dem Grundstück Flst.Nr. 4628 zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zugeordnet.

Die Gemeinschaftsstellplätze entlang des Fahrenwegs auf Flst.Nr. 4627 werden der Bebauung Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 auf Flst.Nr. 4623 zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zugeordnet.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf den Grundstücken von befestigten Flächen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine bewachsene Bodenschicht zu versickern.

Vereinzelte können Bodenschichten im oberen Bereich angetroffen werden, die nicht zur Versickerung geeignet sind. Ist diese Schichtdicke größer als 0,50 m können für Niederschlagswasser von Dachflächen auch andere Versickerungsanlagen eingesetzt werden. Beim direkten hydraulischen Anschluss des Regenwassers an den Kiesgrundwasserleiter ist eine zusätzliche Filterung erforderlich. Als zusätzlicher Filter ist eine carbonhaltige Sandschicht von ca. 30 cm mit einer Körnung von 0,25 - 4 mm vorzusehen. Die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA - A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

- (2) Die Tiefgarage ist dort, wo sie nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,50 m intensiv zu begrünen.
- (3) Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

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

- (1) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 10 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

- (2) Baumpflanzgebot entlang des Heerwegs (PFG 1):
Es sind Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) als Hochstamm mit mindestens 25 - 30 cm Stammumfang zu pflanzen.
- (3) Baumpflanzgebot entlang der Torstraße (PFG 2):
Es sind Ahorne in Arten und Sorten (Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* und Spitzahorn - *Acer platanoides*) als Hochstamm mit mindestens 25 - 30 cm Stammumfang zu pflanzen.
- (4) Pflanzgebot (PFG 3):
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche ist eine ein- bis zweireihige Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Pflanzeerhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie entweder artgleich als Hochstamm oder durch einen hochstämmigen, heimischen Laubbaum, jeweils mit Mindeststammumfang von 25 - 30 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) 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 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.
- (2) In den Baufeldern BF 1 sind Fassaden in den Geschossen oberhalb 339,375 m ü NN in dunklerer Farbgebung zu gestalten. Dies gilt auch in den Baufeldern BF 2 für Geschosse oberhalb 339,16 m ü NN.

2. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die Dachneigungen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Dachflächen, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müll sind mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.

4. Unbebaute Grundstücksflächen

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zulässig sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher. Zur Auswahl wird auf die empfehlenden Pflanzenlisten in den Hinweisen verwiesen.

5. Einfriedigungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur Zäune bis 1,00 m Höhe sowie Einfriedigungen in Form von Sträuchern, Hecken und Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

III. HINWEISE

1. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Baumarten

Malus spec. - nicht gefüllt blühende Obstbäume
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnussbaum

Pflanzenliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - Weisdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. - Hunds- oder Weinrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster

2. 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).

3. Tübinger Höhen

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

4. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 4A bis 4H in der Fassung vom 30.04.2010 werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) realisiert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.07.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Föhrenweg/Heerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 25.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit vom 27.07.2009 bis einschließlich 18.09.2009. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 21.07.2009 frühzeitig beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2010 wurden im des Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 14.06.2010 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2010 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 30.04.2010 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.2010 von 05.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 22.06.2010 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 25.10.2010 behandelt.

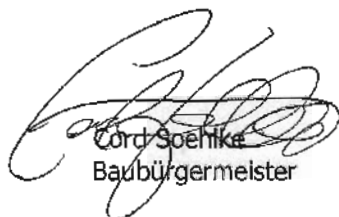
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.10.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 06.05.2010 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 30.04.2010. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.10.2010 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2010 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 03.11.2010

Bürgermeisteramt
In Vertretung

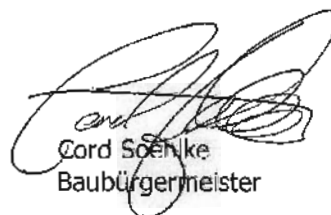


Cord Soehne
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 03.11.2010

Bürgermeisteramt
in Vertretung



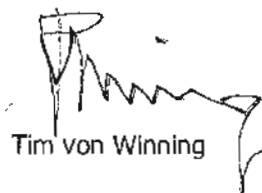
Cord Soehne
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 08.11.2010

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften



Tim von Winning

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Achtung:

Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

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

Tübingen, 03.11.2010

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)

Stadtobervermessungsrat

Tübinger Höhen

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