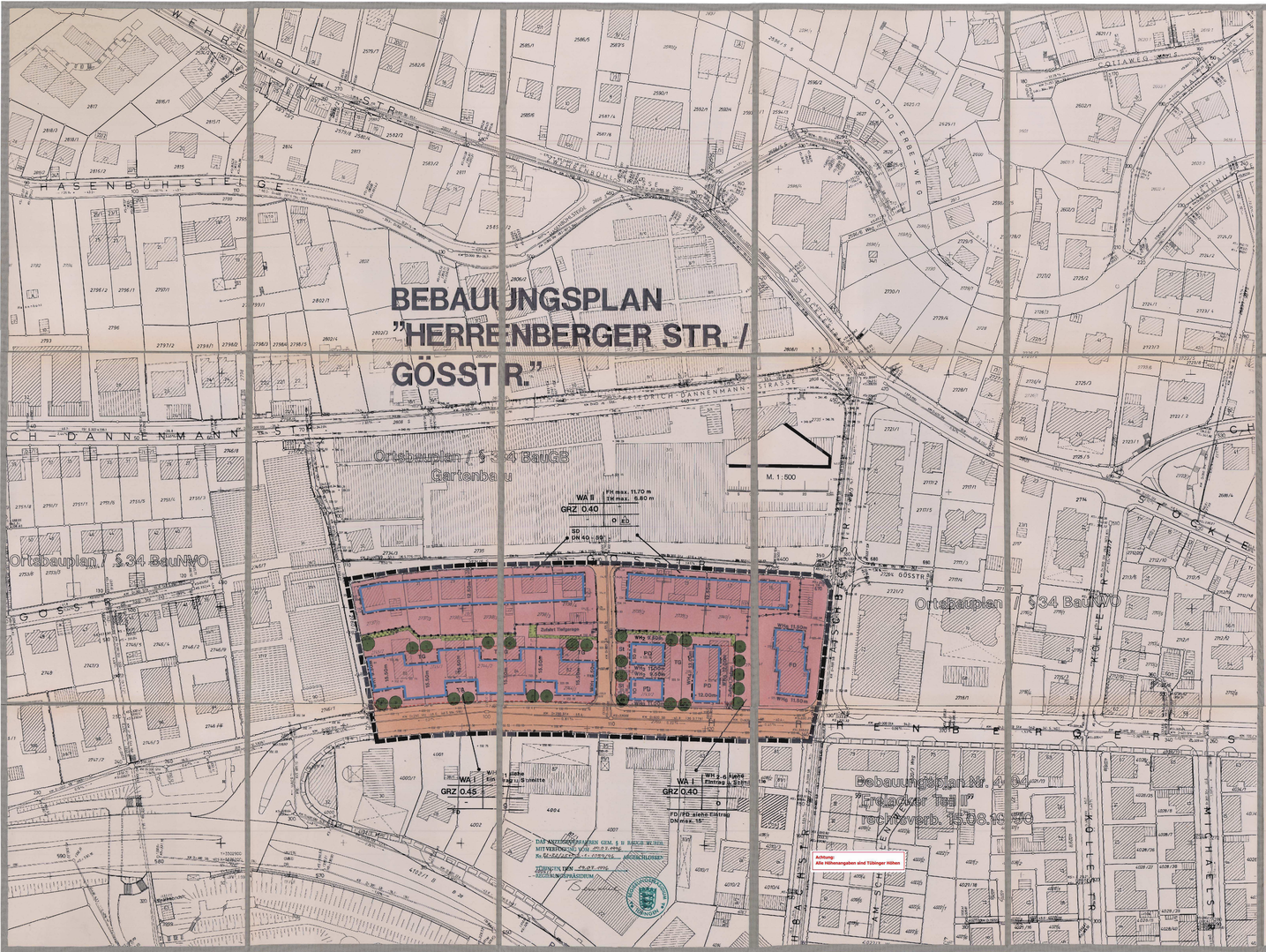


ZEICHENERKLÄRUNG

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZEN
- WA I — ALLGEMEINES WOHNGEBIET I
- WA II — ALLGEMEINES WOHNGEBIET II
- VERKEHRSFLÄCHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG (ART/MASS)
- TG St — FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE / STELLPLÄTZE
- EIN - AUSFAHRT
- PFLANZGEBOTE FÜR EINZELBÄUME :
- Pflanzgebot 8.4 a) - OBSTBÄUME
- Pflanzgebot 8.4 b) - VOGELKIRSCHE / SCHWARZERLE
- Pflanzgebot 8.4 c) - BERGAHORN
- PFLANZGEBOTE FÜR HECKEN :
- GESCHNITTENE HECKE
- FREIWACHSENDE HECKE

TH max.	FH max. / WH max.
BAUGEBIET	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD SATTELDACH / PD PULTDACH / FD FLACHDACH DN DACHNEIGUNG	

- O — OFFENE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL - ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- FIRSTRICHTUNG
- TH — TRAUFHÖHE
- FH — FIRSTHÖHE
- WH — WANDHÖHE
- BAUTIEFE

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Herrenberger Straße / Gösstraße"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 ff) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) ZiffF. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA I und WA II) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 (3) ZIF. 1 - 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig sind.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Im WA I, ausgenommen Grundstück Flst.Nr. 2741, sind in Anwendung von § 9 (1) ZiffF. 1 BauGB auf mindestens 1/3 der Geschoßfläche nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können.

In Anwendung von § 9 (1) ZIff. 8 BauGB wird festgesetzt:
Im Erdgeschoß des Gebäudes Herrenberger Str. 80 sind die Wohnungen für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Blatt 1 (Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) oder Blatt 2 (Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte) und in den beiden Obergeschossen als Seniorenwohnungen auszubilden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) ZIF. 1 BauGB, § 9 (2) BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- Siehe Planeintrag - Nutzungsschablone -

2.1 Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Höchstwerte.

2.2 In Anwendung von § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern bei unterirdischen Anlagen und Anlagenteilen eine Erdüberdeckung (Mutterbodenauflage) von mindestens 0,60 m sichergestellt ist sowie bei oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

2.3 Die zulässigen Gebäude-Traufhöhen und ihre Bezugspunkte ergeben sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und aus den Schemaschnitten in der Zeichenerklärung.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) ZIff. 1 V. m. (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im WA II darf max. 1,20 m über der Straßenhöhe (Grundstücksmitte Straßenachse) liegen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im WA II darf max. 1,20 m über der Straßenhöhe (Grundstücksmitte Straßenachse) liegen.

4. Bauweise

(§ 9 (1) ZIff. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag - Nutzungsschablone!

Festgesetzt wird:

a: "offene Bauweise" zur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b: "geschlossene Bauweise"

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) ZIff. 2 BauGB)

Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, ist für die zulässige Gebäudestellung die Hauptfirstrichtung maßgebend.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 ZIff. 4 BauGB, § 9 (2) ZIF. 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Sofern auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt sind, sind diese nur auf diesen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Zufahrten

(§ 9 (1) ZIff. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrten zu den Baugrundstücken sind verbindlich.

8. Pflanzgebote I Pflanzerhaltungsgebote

(§ 9 (1) ZIff. 25 BauGB)

8.1 Allgemeines

Alle Pflanzen sind zu pflegen und zu unterhalten und nach Abgang artengleich zu ersetzen. Nadelgehölze sind nur zu 20 % zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen anzubringen.

8.2 Pflanzgebot 1

Dachbegrünung

Alle Dächer der Gebäude auf den Grundstücken Herrenberger Str. 78 - 88 sind mit Ausnahme ihrer technischen Aufbauten mit einer Substratschicht von mind. 8 cm auszubilden und mind. extensiv zu begrünen.

8.2 Pflanzgebot 2

Begrünung erdüberdeckter Garagen

Erdüberdeckte Garagen sind mit einer Bodenauflage von mind.>50 cm auszuführen und zu bepflanzen.

8.3 Pflanzgebot 3

Anpflanzen von Bäumen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Hochstämme der Mindestgröße StU 12 - 14 cm zu pflanzen. Es ist eine Baumscheibe mit mind. 6 m² Größe anzulegen und zu bepflanzen. Diese ist mind. bis zu 1,20 m Tiefe von jeglicher Unterbauung freizuhalten. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten können Abweichungen zugelassen werden. Es ist unter folgenden Arten zu wählen:

a) Eines und Mittelstämme, z.B.:

Acker	- Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde
Bäume	- Feldahorn, Spitzahorn, Obstbäume, Wildbirne, Wildapfel, Schwedische Mehlbeere, Schwedische Weidenbirne -
Kronen	- Blumenhartriegel, Vogelkirsche (Prunus avium) -
Wuchs	
Zwergstr.	- Schlehe / Hahnenbutte, Roter Holunder -

b) Prunus avium - Vogelkirsche

Acer platanoides - Spitzahorn

c) Acer pseudoplatanus, Esculus - Bergahorn

8.4 Pflanzgebot 4

Pflanzungen auf den Grundstücken entlang der Gösstraße

Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Gebäude mind. 2 Stück oder Wildobstbäume gemäß Artenliste von Pflanzgebot 3 zu pflanzen. Diese Grundstücke sind mit einer geraden der Straße mit einer Hecke von mind. 1 m Höhe, bestehend mit grünstrüchtigen und nicht getrübtblühenden Laubgehölzen oder Straßenbäumen abzugrenzen.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

In WA I, ausgenommen Grundstück Flst.Nr. 2741, sind in Anwendung von § 9 (1) ZIff. 1 BauGB auf mindestens 1/3 der Geschoßfläche nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können.

In Anwendung von § 9 (1) ZIff. 8 BauGB wird festgesetzt:
Im Erdgeschoß des Gebäudes Herrenberger Str. 80 sind die Wohnungen für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Blatt 1 (Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) oder Blatt 2 (Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte) und in den beiden Obergeschossen als Seniorenwohnungen auszubilden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) ZIF. 1 BauGB, § 9 (2) BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- Siehe Planeintrag - Nutzungsschablone -

2.1 Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Höchstwerte.

2.2 In Anwendung von § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern bei unterirdischen Anlagen und Anlagenteilen eine Erdüberdeckung (Mutterbodenauflage) von mindestens 0,60 m sichergestellt ist sowie bei oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

2.3 Die zulässigen Gebäude-Traufhöhen und ihre Bezugspunkte ergeben sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und aus den Schemaschnitten in der Zeichenerklärung.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) ZIff. 1 V. m. (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im WA II darf max. 1,20 m über der Straßenhöhe (Grundstücksmitte Straßenachse) liegen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im WA II darf max. 1,20 m über der Straßenhöhe (Grundstücksmitte Straßenachse) liegen.

4. Bauweise

(§ 9 (1) ZIff. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag - Nutzungsschablone!

Festgesetzt wird:

a: "offene Bauweise" zur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b: "geschlossene Bauweise"

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) ZIff. 2 BauGB)

Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, ist für die zulässige Gebäudestellung die Hauptfirstrichtung maßgebend.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 ZIff. 4 BauGB, § 9 (2) ZIF. 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Sofern auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt sind, sind diese nur auf diesen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Zufahrten

(§ 9 (1) ZIff. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrten zu den Baugrundstücken sind verbindlich.

8. Pflanzgebote I Pflanzerhaltungsgebote

(§ 9 (1) ZIff. 25 BauGB)

8.1 Allgemeines

Alle Pflanzen sind zu pflegen und zu unterhalten und nach Abgang artengleich zu ersetzen. Nadelgehölze sind nur zu 20 % zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen anzubringen.

8.2 Pflanzgebot 1

Dachbegrünung

Alle Dächer der Gebäude auf den Grundstücken Herrenberger Str. 78 - 88 sind mit Ausnahme ihrer technischen Aufbauten mit einer Substratschicht von mind. 8 cm auszubilden und mind. extensiv zu begrünen.

8.2 Pflanzgebot 2

Begrünung erdüberdeckter Garagen

Erdüberdeckte Garagen sind mit einer Bodenauflage von mind.>50 cm auszuführen und zu bepflanzen.

8.3 Pflanzgebot 3

Anpflanzen von Bäumen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Hochstämme der Mindestgröße StU 12 - 14 cm zu pflanzen. Es ist eine Baumscheibe mit mind. 6 m² Größe anzulegen und zu bepflanzen. Diese ist mind. bis zu 1,20 m Tiefe von jeglicher Unterbauung freizuhalten. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten können Abweichungen zugelassen werden. Es ist unter folgenden Arten zu wählen:

a) Eines und Mittelstämme, z.B.:

Acker	- Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde
Bäume	- Feldahorn, Spitzahorn, Obstbäume, Wildbirne, Wildapfel, Schwedische Mehlbeere, Schwedische Weidenbirne -
Kronen	- Blumenhartriegel, Vogelkirsche (Prunus avium) -
Wuchs	
Zwergstr.	- Schlehe / Hahnenbutte, Roter Holunder -

b) Prunus avium - Vogelkirsche

Acer platanoides - Spitzahorn

c) Acer pseudoplatanus, Esculus - Bergahorn

8.4 Pflanzgebot 4

Pflanzungen auf den Grundstücken entlang der Gösstraße

Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Gebäude mind. 2 Stück oder Wildobstbäume gemäß Artenliste von Pflanzgebot 3 zu pflanzen. Diese Grundstücke sind mit einer geraden der Straße mit einer Hecke von mind. 1 m Höhe, bestehend mit grünstrüchtigen und nicht getrübtblühenden Laubgehölzen oder Straßenbäumen abzugrenzen.

8.5 Pflanzgebot 5

Stellplatzbegrünung

Bei der Anlegung von Stellplätzen im Wohngebiet WA I ist für je 3 Stellplätze mindestens ein Laubbaum des Pflanzgebotes 3 in einem Pflanzbeet zu pflanzen. Das Pflanzbeet ist mit einer Auffassung von mind. 6 cm zu versehen.

8.6 Pflanzgebot 6

Pflanzungen von Sträuchern und Hecken

Es sind einheimische, standortgerechte, grünbleibende Laubgehölze folgender Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Corylus tubulus (Hasselhuhn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose, Rosa rugosa (Zimtrose), Rosa rubiginosa (Rotrose), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa moschata (Bisamrose, Rosa, Ribes rubrum (Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Viburnum opulus (Wolliger Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

8.7 Pflanzgebot 7

Fassadenbegrünung

Die straßenorientierten Fassaden der Gebäude sind mit Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Hierbei sind je nach Sonnenexponierung zu verwenden:

Clematis montana (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Kletterrosen (Varietät Frendula, New Dawn, Rote Kletter Superior), Lonicera in Arten (Geißblatt), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Im WA I sind Dachaufbauten oder -einschnitte nicht zulässig.

1.4 Im WA II sind als Dacheindeckung nur Dachpfannen in den Farbtönen rotbraun bis braun, mit den Farbnummern 2001, 2003, 2012, 3002, 3000, 3011 und 3012 des Farbregisters RAL des Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung, zulässig.

2. Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

3. Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (siehe - soweit sie nicht als Zuwegung, Müll- und Stellplätze, Fahrradabstellplätze und ähnliches genutzt werden - nicht befestigt werden.

4. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind zu mindestens 50 % in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen) herzustellen.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe oder des Dachgeschoss sowie auf dem Eindecken von dem Gebäude zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.2 Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

C. Hinweis

Im Straßenbereich nördlich des Grundstückes Rheinlerstraße 59 ist bei Baumaßnahmen der Untergrund auf Vorhandensein von Leitungen zu untersuchen.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

1.1 Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, sind die Dachformen und Firstrichtungen für die Hauptbaukörper verbindlich.

1.2 Dachneigung - siehe Planeintrag.

1.3 Im WA II sind Dachaufbauten und -einschnitte nur bis 1/3 der jeweiligen Dachseite zulässig. Auf jeder Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder 1 Dacheinschnitt zulässig.

Folgende Abstände der Aufbauten / Einschnitte sind einzuhalten:
Vom Ortgang/ mindestens 0,60 m (ausgenommen gemessen)
Vom First/ mindestens 1,00 m (ausgenommen gemessen)

Im WA I sind Dachaufbauten oder -einschnitte nicht zulässig.

1.4 Im WA II sind als Dacheindeckung nur Dachpfannen in den Farbtönen rotbraun bis braun, mit den Farbnummern 2001, 2003, 2012, 3002, 3000, 3011 und 3012 des Farbregisters RAL des Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung, zulässig.

2. Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

3. Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (siehe - soweit sie nicht als Zuwegung, Müll- und Stellplätze, Fahrradabstellplätze und ähnliches genutzt werden - nicht befestigt werden.

4. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind zu mindestens 50 % in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen) herzustellen.

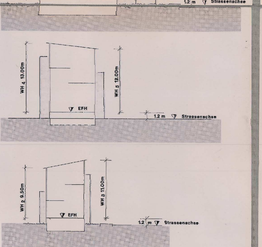
5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe oder des Dachgeschoss sowie auf dem Eindecken von dem Gebäude zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.2 Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

C. Hinweis

Im Straßenbereich nördlich des Grundstückes Rheinlerstraße 59 ist bei Baumaßnahmen der Untergrund auf Vorhandensein von Leitungen zu untersuchen.



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

Tübingen, den

STADTVERMESSUNGSAMT

(MAYER)

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 12.12.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 12.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung
am 12.01.1995 und in der Zeit vom 23.08.1995 bis 29.01.1995
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 24.08.1995 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 21.07.1996 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.06.1996 als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf hat aufgrund dieser Billigung mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
ortsübliche Bekanntmachung am 30.12.1995
in der Fassung vom 01.10.1975 vom 09.01.1996 bis 09.02.1996
in der Fassung vom vom bis
öffentlich ausgelegen

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 21.07.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 73 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.06.1996 sowie die Begründung vom 28.10.1996.
Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Tübingen, den 28.07.1996

Bürgermeisteramt
In Vertretung
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 01.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Tübingen, den 02.08.1996

Stadtplanungsamt
i.V.
LTD. Stadtbaudirektor

STADT TÜBINGEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN
"HERRENBERGER STR./ GÖSSTRASSE"

IN DER FASSUNG VOM 21.06.1996

429
429

BÜRGERMEISTERAMT
IN VERTRETUNG
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT
(FRITZ)
LTD. STADTBAUDIREKTOR