



STADT TÜBINGEN

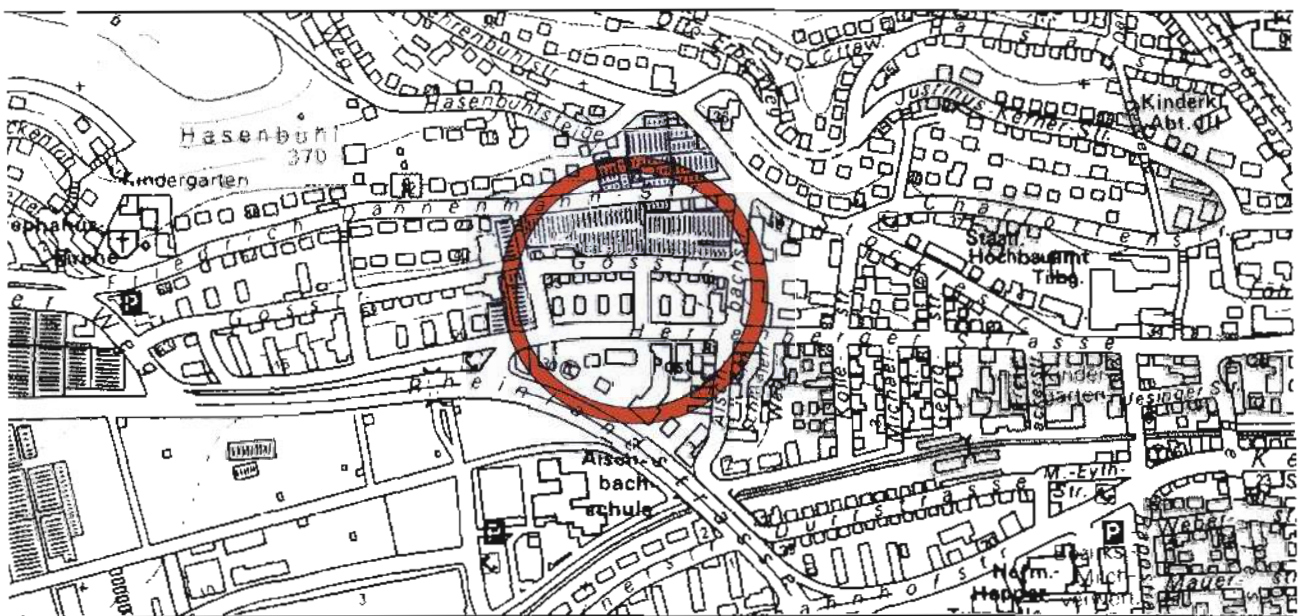
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN

"HERRENBERGER STR./ GÖSSTRASSE"

IN DER FASSUNG VOM **21.06.1996**

429



BÜRGERMEISTERAMT
IN VERTRETUNG


(MEZGER)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT


(FRITZ)
LTD. STADTBAUDIREKTOR

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Herrenberger Straße / Gösstraße"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 1 - 27 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) Ziff. 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) Ziff. 1 - 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig sind.

In Anwendung von § 1 (5) 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) Ziff. 1 BauGB auf mindestens 1/3 der Geschußfläche nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

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

- Siehe Planeintrag - Nutzungsschablone -

2.1 Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind 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 i.V. m. (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im WA I 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", nur 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 Hauptfistrichtung maßgebend..

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Ziff. 4 BauGB, § 9 Ziff. 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 / 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 auszuführen.

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. 60 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. 8 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) Streu- und Wildobstbäume, z B .

Apfel - Bittenfelder, Brettacher, Berlepsch, Holzapfel -

Birnen - Champagnerbirne, Holzbirne, Oberösterreichische Weinbirne,
Schweizerische Wasserbirne -

Kirschen - Brennkirschen, Vogelkirsche (*Prunus avium*) -

Walnuß

Zwetschge - Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge -

b) *Prunus avium* - Vogelkirsche

Alnus glutinosa - Schwarzerle

c) *Acer pseudoplatanus* 'Erectum' - Bergahorn

8.4 Pflanzgebot 4

Pflanzungen auf den Grundstücken entlang der Gösstraße

Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Gebäude mind. 2 Streu- oder Wildobstbäume gemäß Artenliste von Pflanzgebot 3 zu pflanzen. Deren Grundstücke sind mindestens gegen die Straße mit einer Hecke von mind. 1 m Höhe, bepflanzt mit grünblättrigen und nicht gefülltblühenden Laubgehölzen oder Strauchrosen abzugrenzen.

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 Aufkantung von mind. 8 cm zu versehen.

8.6 Pflanzgebot 6

Pflanzungen von Sträuchern und Hecken

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

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Rosa majalis* (Zimtrose), *Rosa rubiginosa* (Apfelrose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose), *Rosa tomentella* (Flaumrose), *Rosa vosagiaca* (Blaugrüne Rose), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhutchen)

8.7 Pflanzgebot 7

Fassadenbegrünung

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

Clematis montana (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), Kletterrosen (*Venusta Pendula*, *New Dawn*, *Ilse Krohn Superior*), *Lonicera* in Arten (Geißblatt), *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein), *Wisteriam sinensis* (Blauregen), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie)

8.8 Pflanzgebot 8

Bepflanzung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, usw. genutzt werden - als Grünflächen anzulegen.

9. Immissionsschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Herrenberger Straße und von Gewerbelärm sind im WA I für Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen (wie eine entsprechende Grundrißgestaltung und der Einbau von Lärmschutzfenster) entsprechend den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vom September 1975 als Ergänzung zur DIN 4109 durchzuführen. Ein Innenschallpegel von max. 35 dB (A) ist dabei sicherzustellen.

B. 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 Ortsgang: mindestens 0,80 m (waagrecht gemessen)

Vom First: mindestens 1,00 m (waagrecht gemessen)

Im WA I sind Dachaufbauten oder -einschnitte nicht zulässig.

- 1.4 Im WA II sind als Dachdeckung nur Dachpfannen in den Farbtönen rot-braun bis braun, mit den Farbnummern 2001, 2009, 2012, 3000, 3009, 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 dürfen - soweit sie nicht als Zuwegung, Müll- und Wertstoffplätze, 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, Schotterrassen) herzustellen.

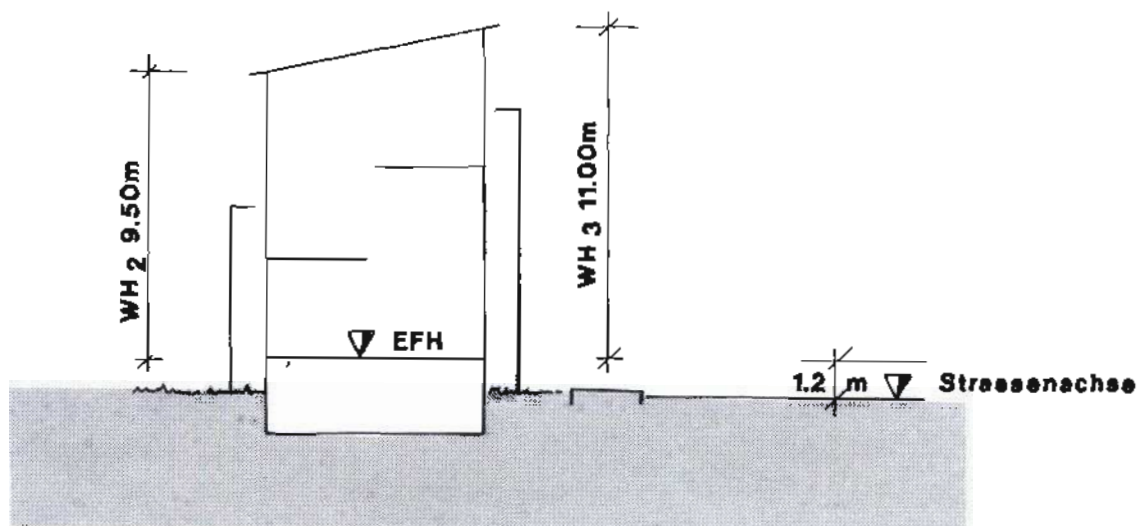
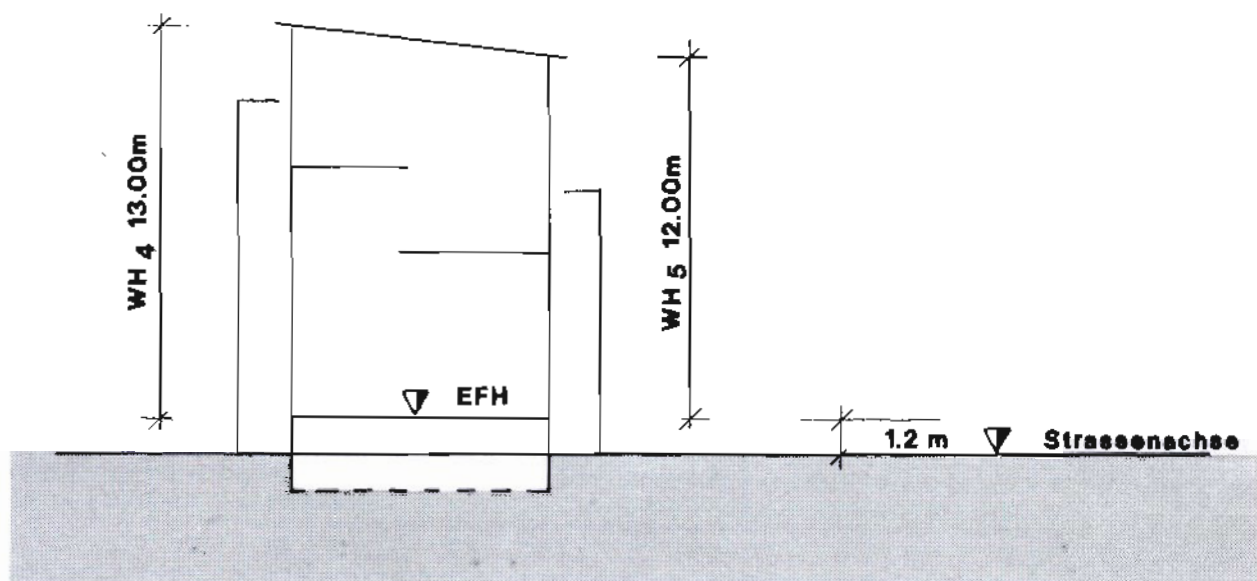
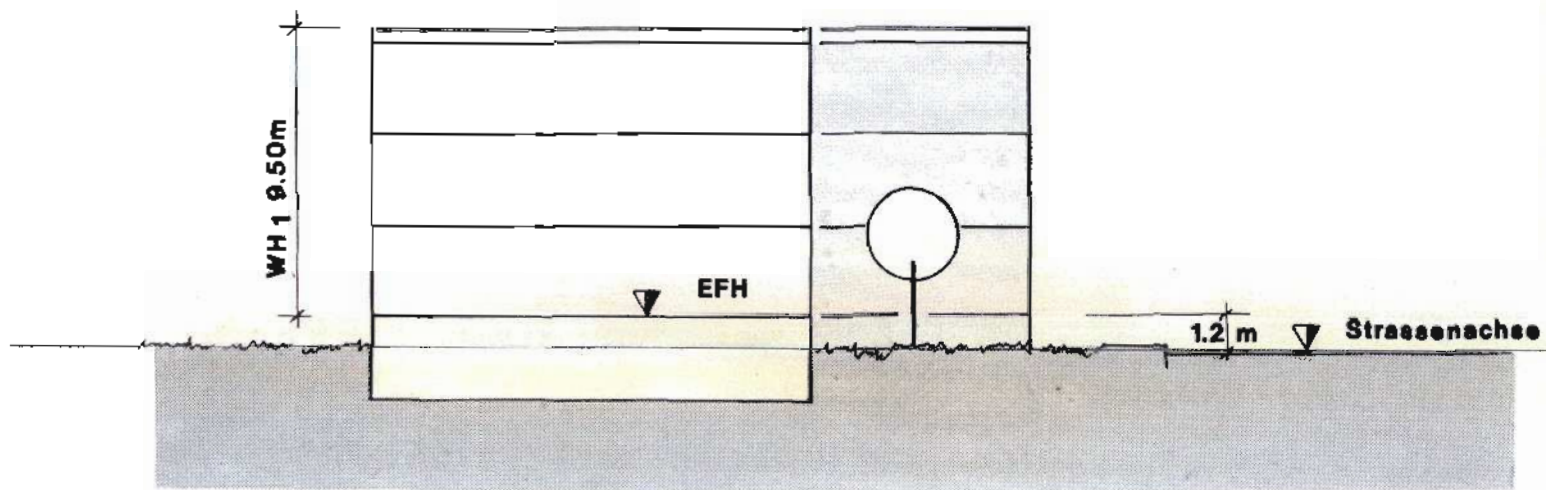
5. **Werbeanlagen**

- 5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe oder des Dachgesimses sowie auf dem Erdboden vor 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 Rheinlandstraße 30 ist bei Baumaßnahmen der Untergrund auf Verunreinigungen zu untersuchen.



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

Tübingen, den

STADTVERMESSUNGSAMT



(MAYER)

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 02.12.1993 beschlossen, den Bebauungsplan
gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1
BauGB durchzuführen

Dieser Beschluß wurde am 12.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung
am 20.06.1995 und in der Zeit vom 21.06.1995 bis 05.07.1995
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 Bebauungs-
planes am 24.08.1995 beteiligt

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Tübingen hat am 04.12.1995 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 20.12.1995

in der Fassung vom 06.10.1995 von 08.01.1996 bis 09.02.1996
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegt

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 24.06.1996 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 21.06.1996 sowie die Begründung vom 06.11.1995.

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Tübingen, den 08.07.1996

Bürgermeisteramt
In Vertretung


(Mezger)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 19.07.1996 Nr. 22-32/2511.2-1-1059/96 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 25.07.1996

Bürgermeisteramt
In Vertretung

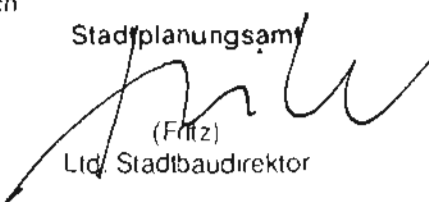

(Mezger)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 01.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den 01.08.1996

Stadtplanungsamt


(Fritz)
1. Stdt. Stb. Direktor

87/1
4007
DN ma
83
DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 19.07.1996

Nr. 22-32/2514.2-1-1059/96 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 19.07.1996

4004/1
-- REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Berechtigt



1322
KS-322

Tübinger Höhen

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