



STADT TÜBINGEN

Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

"Französisches Viertel/ Wankheimer Täle"

Plan Nr. :

ÜBERSICHT

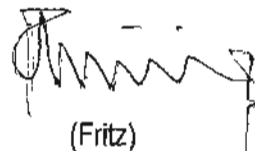


Bürgermeisteramt

i.A. 
(Mezger)

Bürgermeister

Stadtplanungsamt

i.A. 
(Fritz)

Stadtplanungsamt

Tübingen, 20.10.2000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

(1) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Solartankstellen und Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen für die Zulassung von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 ff. BauNVO)

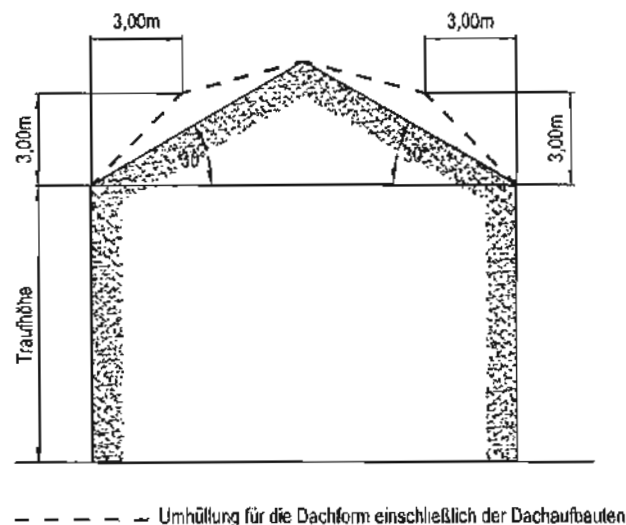
(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.

(2) Für eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche an den Eckgrundstücken der Blockrandbebauung kann eine Ausnahme insoweit zugelassen werden, als die Überschreitung im Block ausgeglichen wird.

(3) Von den festgesetzten Traufhöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück durch eine entsprechende Unterschreitung der zulässigen Traufhöhe ausgeglichen wird.

(4) Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Daches zulässig. Maßgebend für das zulässige Dachprofil einschließlich der Dachaufbauten ist der nachfolgende Schemaschnitt. Für Dachaufbauten auf bestehenden Gebäuden können Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe zugelassen werden.

Schemaschnitt



- (5) Außerhalb des zulässigen Dachprofils (Hülllinie) sind Solaranlagen ausnahmsweise zulässig, wenn
- der höchste Punkt des Dachprofils mit den Anlagen nicht überschritten wird,
 - keine Verschattung auf Nachbargrundstücken zu erwarten ist und
 - keine Blendung und Spiegelung von der Solaranlage ausgeht.

(6) Als Mindesthöhe der Gebäude wird die um 2,5 m reduzierte zulässige Traufhöhe festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

(1) Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen in die Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes.

(2) Von der festgesetzten Bauweise können Ausnahmen zugelassen werden, für freistehende Gebäude, wenn dies aus städtebaulichen oder straßengestalterischen Gründen oder zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile erforderlich ist.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen in Form von Gebäuden an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung einer Abstandsfläche zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

(1) Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.

(2) Vorbauten wie Erker, Balkone und Fenstervorbauten können oberhalb des Erdgeschosses insoweit auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und auf der öffentlichen Fläche zugelassen werden, als sie eine Breite von höchstens 5 m aufweisen und nicht mehr als einen Meter über die Baugrenzen vortreten. Ihr dazwischenliegender Abstand muß mindestens der Breite der einzelnen Vorbauten entsprechen. Von seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von mindestens 2m einzuhalten.

5. Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Für die zulässige Gebäudestellung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Gebäude sind traufständig entlang der zugehörigen Erschließungsstraße zu errichten. Bei Grundstücken, die an mehrere Verkehrsflächen angrenzen, gilt die jeweilige Verkehrsfläche.

(2) Ausnahmen können für untergeordnete Querbauten zugelassen werden.

6. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Für die zulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist die Höhenlage der vor dem Gebäude liegenden öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend.

(2) Eine davon abweichende Höhenlage kann die Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festlegen, wenn dies aus entwässerungstechnischen Gründen, wegen der Höhenlage benachbarter Gebäude oder wegen des Einfügungserfordernisses notwendig ist.

7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

(1) Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ansonsten nicht zulässig.

(2) Für Stellplätze und Garagen für Betriebsfahrzeuge von Gewerbebetrieben, Mietfahrzeuge und für Kraftfahrzeuge von Behinderten können Ausnahmen zugelassen werden.

8. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen dienen. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.
9. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden gesonderter Fachplanung vorbehalten.

(2) In den Traufbereichen der Gebäude sind Lichtschächte, Rankgerüste und Fassaden-begrünungen zulässig.
10. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger.
11. Pflanzgebote/Pflanzerhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 11.1 Pflanzgebote
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Bäumen auszuführen. Auf die Pflanzliste unter C. 2 wird verwiesen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Nadelgehölze sind nur ausnahmsweise zulässig. Lagemäßige Verschiebungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus verkehrlichen, betrieblichen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
 - 11.2 Pflanzerhaltungsgebote
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
 - 11.3 Unbebaute Flächen
Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen oder als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Dasselbe gilt auch für Decken über Tiefgaragen und unterirdische Geschosse. Die bepflanzte Fläche der Baugrundstücke muß mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.
 - 11.4 Dachflächen
Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind mindestens zu 50 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.
12. Erhaltungsgebiete
(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Erhaltungsgebiet die Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen, insbesondere der noch vorhandenen Mauerreste, der Genehmigung.

(2) Die Genehmigung für den Abbruch und die Änderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt prägt oder somit von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Einholung einer Baugenehmigung.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dachgestaltung
 - 1.1 Dachform und Dachneigung

(1) Für die zulässige Dachform sind die Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung maßgebend. Auf den Schemaschnitt unter Ziff. A, Nr. 2 wird hingewiesen.

(2) Dachneigungen über 30° können ausnahmsweise bei Mansarden- oder Tonnendächern zugelassen werden.
 - 1.2 Dachausrichtung

Geeignete Dächer sind traufständig auszubilden.
2. Fassadengestaltung

(1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

(2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Die Verwendung von Spiegel- und Rauchglas ist nicht zulässig.
3. Außengestaltung

Verkehrsflächen, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden müssen, sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.
4. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Plakatsäulen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.
5. Abstandsflächen

Im dem als offene Bauweise festgesetzten Bereich wird die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche auf 0,40 der maßgeblichen Wandhöhe festgesetzt. Bei der offenen und geschlossenen Bauweise können, soweit im Einzelfall notwendig, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausnahmsweise auf 0,25 der maßgeblichen Wandhöhe reduziert werden. Es ist jedoch eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von mind. 2,50 m einzuhalten.

C. HINWEISE

1. Auf die im Grünordnungsplan vom 21.07.1998 zu diesem Bebauungsplan enthaltenen Empfehlungen und technischen Hinweise wird verwiesen.
2. Pflanzliste

Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Acer campestre	-Feldahorn
Fraxinus excelsior	-gemeine Esche (schmalkronig, z.B. „Westhofs Glorie“)
Juglans regia	-Walnuß
Quercus robur	-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	-Säuleneiche

3. Flächen, bei denen der Verdacht besteht, daß die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt (Planverkleinerung). Eine abschließende Sanierung wird durchgeführt.
4. Auf dem dargestellten Standort befinden sich zwei Wagendörfer. Zwischen den Wagendörfern und der Stadt Tübingen besteht ein befristetes Mietverhältnis bis zum 31.12.2005
Das Mietverhältnis kann jeweils um weitere 5 Jahre verlängert werden. Die Stadt hat einem Verlängerungswunsch der Mieter zu entsprechen, wenn sie nicht spätestens am 31.12.2004 erklärt, dass sie den Verlängerungswunsch ablehnen wird.
Sobald das Mietverhältnis zwischen den Wagendörfern und der Stadt beendet ist, wird der Standort der Wagendörfer seiner städtebaulichen Zweckbestimmung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeführt.
5. Entlang der B 28 besteht ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 20 Meter, in dem Gebäude, bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig sind.

Bebauungsplan "Französisches Viertel / Wankheimer Täle"

Altlastenflächen

0 10 20 30 40 50



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 04.03.1991 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer

- Planauflage in der Zeit vom 22.08.1998 bis einschließlich 05.08.1998
 - Informationsveranstaltung am 21.07.1998 mit 14-tägiger Bereithaltung der Planung.
- Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 31.07.1998 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 25.03.1999 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und ggf. Grünordnungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 20.05.1999 in der Fassung vom 18.01.1999 von 07.06.1999 bis einschließlich 09.07.1999 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 04.12.2000 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 74 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2000 sowie die Begründung vom

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, 14.12.2000

Bürgermeisteramt
In Vertretung


Mezger
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, 15.12.2000

Bürgermeisteramt
In Vertretung

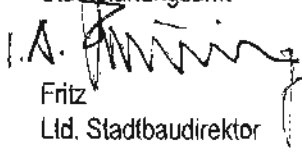

Mezger
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen,

Stadtplanungsamt


Fritz
1. d. Stadtbaudirektor

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

Tübingen,

i. A. 
(Mayer)
Stadtvermessungsdirektor

Tübinger Höhen

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