Bebauungsplan "Obere Viehweide I" mit Örtl. Bauvorschriften

N

M. 1:500

0 10 20 30 40 m

Zeichenerklärung

SO Sondergebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Überschreitung der Grundflächenzahl für Teilbereich
	Bauweise

ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

a von der offenen Bauweise abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Stellplätze (nachrichtlich)

Zu- und Abfahrtsverbot

öffentliche Grünflächen

Retensionsfläche zur Regelung des Wasserabflusses (Ziff I 9)

Pflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

D Kulturdenkmale

St Flächen für Stellplätze

GR Mit Gehrecht belastete Flächen
GR 1
GR 2
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer I 13

T2 \ T1 Abgrenzung der Flächen für unterschiedliche immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I. S.1950 ff) und den §§ 1 – 25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 22. 04 1993 (BGBl. S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 11 BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Sondergebiet" mit der besonderen Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark" ausgewiesen.

(2) Zulässig sind entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und Einrichtungen, insbesondere der Branchen Life-Science, Medizintechnik und Informationstechnologie. Dasselbe gilt für entsprechende Einrichtungen des Universitätsklinikums.

(3) Zulässig sind auch die Nebenanlagen zu den vorgenannten Betrieben und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung des Wissenschafts- und Technologieparks nach § 14 BauNVO.

(4) Ausnahmsweise können Dienstleistungsbetriebe, Läden, Handwerksbetriebe,Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und weitere wissenschafts- und forschungsbezogene bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Versorgung des Wissenschafts- und Technologieparks dienen, zugelassen werden.

(5) Es sind nur solche Betriebe und Einrichtungen zulässig, die folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten:

Teilfläche 1:tags (06:00 Uhr 22:00 Uhr) L = 55 dB(A)/m²
nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) L = 40 dB(A)/m²
Teilfläche 2:tags (06:00 Uhr 22:00 Uhr) L = 50 dB(A)/m²
nachts (22:00 Uhr 06:00 Uhr) L = 35 dB(A)/m²

Für die Abgrenzung dieser Teilflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.
Als Bezugsfläche zur Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

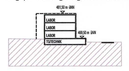
(6) Eine allgemeine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies gilt nicht für selbständige Wohngebäude.

(7) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 ff BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe (einschließlich Technik) festgesetzt.

(2) Für die zulässige Gebäudehöhe sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Höhenwerte maßgebend.



(verbindliche Regel-Gebäudeschnitte für Gebäude entlang der Paul-Ehrlich-Straße Süd mit vorspringendem Sockelgeschoß)

(verbindliche Regel-Gebäudeschnitte für Gebäude mit Ausnahme entlang der Paul-Ehrlich-Straße Süd)

(3) Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in einem Teilbereich die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und anderen befestigten Flächen nur bis höchstens 0,65 zulässig - siehe Planeintrag.

3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

(1) Es gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in den jeweiligen Baufeldern eingetragene Bauweise.

(2) Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen und Baulinien besitzen keine unterirdische Wirkung.

5. Höhenlage des Geländes
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das zwischen den beiden Baulinien entlang der Paul-Ehrlich-Straße zu errichtende Sockelgeschoss ist über Geländehöhe von mindestens 467,00 m ü NN auszubilden.

6. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Behindertenstellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

7. Nebenanlagen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der „Volkssternwarte" dient der Naherholung. Auf ihr sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

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

(1) Unverschmutztes Oberflächenwasser der Dachflächen ist im vorderen Baufeld, nördlich der nördlichen Paul-Ehrlich-Straße in begrünte Mulden abzuleiten und zurückzuhalten. Diese Flächen sind über eine getrennte Klarwasserleitung an einen natürlichen Vorfluter anzuschließen. Maßgebend ist der Grünordnungsplan vom 11.03.2002.

(2) Sämtliche oberirdische Stellplätze im Plangebiet sind mit Belägen zu versehen, die eine dauerhafte Durchlässigkeit für Niederschlagswasser gewährleisten. Bei Stellplatzanlagen gilt dies auch für die Zufahrts- und Rangierflächen, soweit auf ihnen kein regelmäßiger LKW-Verkehr stattfindet. Maßgebend ist der Grünordnungsplan vom 11.03.2002.

(3) Um die Sternwarte ist eine öffentliche Grünfläche als planinterne Ausgleichsmaßnahme mit Anbindung an die für das Gebiet bedeutenden Grünflächen im Osten anzulegen. Maßgebend ist der Grünordnungsplan vom 11.03.2002. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung dieser Grünfläche wird auf Ziffer I 8 verwiesen.

HINWEIS

Folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

1. Entwicklung von Feldgehölzen im Bereich der Bahnbrücke im Unteren Neckartal auf den Grundstücken Flst. Nr. 1030, 1066, 1067 und 1068.

2. Entwicklung von Feldgehölzen im Bereich der Schutzzone 1 des Wasserschutzgebietes „Unteres Neckartal".

3. Verbesserung der Lebensraumstruktur der Ammer und des Goldersbaches durch Umbau des Mündungsbauwerkes im Goldersbach.

Maßgebend ist der Grünordnungsplan vom 11.03.2002.
Diese Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages mit der Naturschutzbehörde.

10. Verwendungsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von festen oder flüssigen Heizenergieträgern zur Raumheizung, Brauchwassererwärmung, Schaffung von Prozesswärme und Abfallbeseitigung ist nicht zulässig. Davon ausgenommen ist Heizöl (EL) und Flüssigas.

11. Imissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Straßenbeleuchtungsanlagen und Beleuchtungsanlagen auf privaten Grundstücken im Umgebungsbereich der Sternwarte sind mit Blendschutz nach oben auszuführen.

(2) Gebäude im Umgebungsbereich der Sternwarte sind an den Fassadenteilen von denen in den Nachtstunden eine Blendwirkung auf die Sternwarte ausgehen kann, mit entsprechenden Schutzeinrichtungen wie Jalousien, Rolläden, Verdunklungseinrichtungen o. ä. zu versehen.

(3) Für Anlagen der Versuchstierhaltung sind bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, wie beispielsweise nicht öffenbare Fenster und ein gefilterter Luftaustausch, so dass die Grenzwerte der VDI Richtlinien 3471, 3472, 3473 (Immissionsminderung, Tierhaltung) eingehalten werden und die Tierabgänge und die Tierkadaver nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geruchsfrei gelagert und entsorgt werden können.

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

(1) Sämtliche Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist so herzustellen, dass mit einer durchschnittlichen Rückhaltung von 50 % des Niederschlagswassers zu rechnen ist.

(2) Zwischen den öffentlichen Stellplätzen entlang der Straßen und Zufahrten sind großkronige Bäume zu pflanzen. Folgende Arten sollen verwendet werden:

- Waldhäuser Straße: Platanen
- Paul-Ehrlich-Straße Nord: Kaiserlinde
- Paul-Ehrlich-Straße Süd: Spitzahorn

Entlang hoher, fensterloser oder fensterarmer Gebäudefronten im Baufeld nördlich der Sternwarte sind kleinkronige Bäume als Alleebäume zu pflanzen. Dabei sollen je Baumreihe eine der folgenden Arten verwendet werden:

- Kegel-Ahorn
- Säulen-Hainbuche
- Baumhasel
- Schwedische Mehlbeere

Maßgebend für die Standorte der Baumpflanzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

(3) Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche südlich der Sternwarte sind Pflanzflächen mit solitär stehenden Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Bäume und Sträucher sind einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Der Abstand einzelner Gehölzgruppen und Bäume untereinander soll 8 bis 15 m betragen.

(4) Im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sind die Gehölze durch geeignete Baumscheiben und Aufkantungen zu schützen.

(5) Abgängige Gehölze auf den mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind artengleich zu ersetzen.

13. Flächen für Gehrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen für ein Gehrecht (GR 1, GR 2) dienen der Allgemeinheit.

(2) Auf der Fläche für das Gehrecht 2 (GR 2) sind im Falle einer Überbauung die Voraussetzungen für einen Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 6 m zu schaffen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl S. 617), zul. geänd. am 19.12.2000 (GBl S. 760) werden folgende örtliche Bauvorschriften als selbständige Satzung, zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. Außengestaltung

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht Stellplätze und Verkehrsflächen sind.

3. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

(2) Anlagen und Einrichtungen, deren Zweckbestimmung im Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Anschlägen liegt, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Litfaßsäulen.

4. Notwendige Fahrradabstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind diebstahlsichere Fahrradabstellanlagen herzustellen. Je 250 m² Hauptnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz bereitzustellen.

5. Stellplätze

Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einstellplätzen sind in einer Tiefgarage, einem oberirdischen Parkierungsbauwerk oder in einer automatischen Garage nach § 1 Abs. 4 GaVO unterzubringen.

III. HINWEIS

Schon bei der Planung ist darauf zu achten, dass Schallquellen außerhalb von Gebäuden (Parkplätze, Anlieferung, Technische Einrichtung) so angeordnet werden, dass keine freie Schallabstrahlung zwischen Schallquellen und direkt benachbarten Wohngebieten im Süden und Westen besteht. Fehlende Schallhindernisse, wie z. B. Gebäude mit Abschirmwirkung, müssen durch aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik kompensiert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 25.09.00 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.01 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer
- Informationsveranstaltung am 27.03.01.
- Planauflage in der Zeit vom 29.03.01 bis einschließlich 10.04.01.
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 29.01.01 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 24.09.01 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Grünordnungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 27.09.01 in der Fassung vom 06.07.01 vom 08.10.01 bis einschließlich 09.11.01 öffentlich ausgelegt.

Erneuter Auslegungsbeschluss
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die zusammen mit dem Bebauungsplan als selbständiger Satzungsentwurf aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wurden am 08.07.02 gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung der Satzungsentwürfe nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung
Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 3 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.07.02 (d. F. vom 11.03.2002 von 22.07.02 bis einschließlich 30.08.02 öffentlich ausgelegt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen
Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden im Gemeinderat der Stadt Tübingen am 03.02.03behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 03.02.03 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.03.02 sowie die Begründung vom 10.03.02.
Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 03.02.03 die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 11.03.02 nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, 25.02.03 — Bürgermeisteramt In Vertretung Schreiber Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
Tübingen, 25.02.03 — Bürgermeisteramt In Vertretung Schreiber Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.03 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 28.02.03 — Stadtplanungsamt Fritz Ltd. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

STADT TÜBINGEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN
"OBERE VIEHWEIDE I"
mit Örtl. Bauvorschriften

Plan Nr.: 446

ÜBERSICHT

Bürgermeisteramt (Schreiber) Bürgermeisterin

Stadtplanungsamt (Fritz) Stadtplanungsamt

Tübingen, 11.03.2002

0 10 20 30 40 m

N