



STADT TÜBINGEN

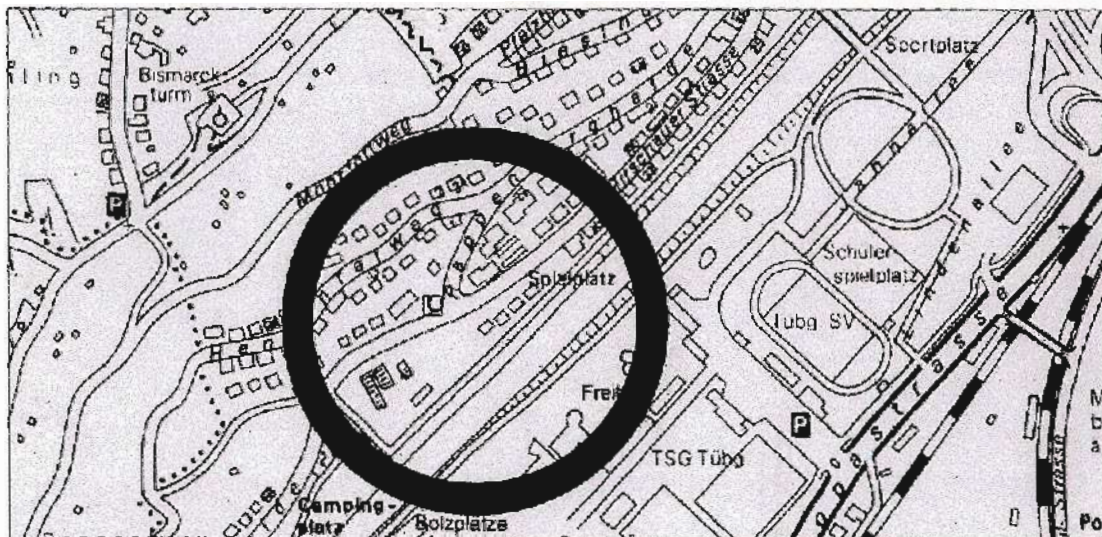
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

"Hirschauer Strasse Teil II"

Plan Nr. : 447

ÜBERSICHT



Bürgermeisteramt


(Schreiber)
Bürgermeisterin

Stadtplanungsamt


(Fritz)
Stadtplanungsamt

Tübingen, 14.11.2002



Textliche Festsetzungen

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013), i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 2 - 11 BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen.

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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 festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die zulässige Gebäudehöhe wird als absolute Höhe festgelegt (vgl. Planeintrag).

(2) Die zulässige Gebäudehöhe darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

(1) Die festgesetzten Bauweisen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) In Teilbereichen sind nur Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

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

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben überdachte Fahrradabstellplätze und befestigte Flächen bis 25 m² Grundfläche je Grundstück.

6. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf höchstens 0,30 m über der Höhenlage der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Hiervon ausgenommen kann die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude entlang der Rappenberghalde höchstens 0,70 m über der Höhenlage der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

7. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind nur untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 6 cm auszubilden.

Dies gilt nicht im Bereich von Solaranlagen.

(2) Soweit keine durchgehenden Baumscheiben angelegt werden, müssen einzelne Baumscheiben eine Größe von mindestens 8 m² mit seitlichen Aufkantungungen aufweisen.

(3) Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Davon ausgenommen sind Hauszugänge bis zu einer Breite von 1,5 m und befestigte Flächen bis zu einer Grundfläche von 25 m².

10. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen 3 mal verpflanzt und einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm haben. Die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen und der DIN 18916 (Vegetationstechnik; Pflanzen und Pflanzarbeiten) entsprechen. Eine Abweichung von diesen Standorten kann bis zu 5 m aus funktionalen Gründen zugelassen werden.

(2) Nadelgehölze sind nicht zulässig.

(3) Die mit Pflanzgebot belegten Gehölze sind bei Abgang artgleich und der Qualität nach Abs. 1 entsprechend zu ersetzen.

11. Pflanzenerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Gehölze sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bäume sind beim Abgang artgleich, mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu ersetzen. Die Qualität der Pflanzen muss Ziff. 10 Abs. 1 entsprechen.

12. Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verbrennung von Schweröl, Altöl, Abfällen sowie von nicht luftgetrocknetem Holz als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

13. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Aufenthaltsräume innerhalb von Wohngebäuden sind mit einer schalldämmenden, kontrollierten Fensterlüftung oder einer anderen technisch gleichwertigen Lösung auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume über das Öffnen von Außenfenstern entbehrlich ist.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 817) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan als selbstständige Satzung aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Für die zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verbindlich.

(2) Bei Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

2. Fassadengestaltung

Fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Außengestaltung

(1) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

(2) Auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke ist nur ein Versiegelungsanteil von höchstens 25 m² zulässig.

(3) Die Vorgartenflächen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Wegen sind mindestens zu 50 % als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

4. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig.

(2) Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

(3) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeträger in Säulenform.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur entlang der Hausgärten als Hecken oder berankte Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Entlang der Rappenberghalde und der Hirschauer Straße sind Einfriedungen nicht zulässig. In Verlängerung der Hausfluchten, zurückgesetzt vom öffentlichen Raum, sind Einfriedungen zulässig.

C. HINWEISE

1. Die Kellergeschosse der Gebäude können nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Werden Entwässerungseinrichtungen installiert, ist eine Hebeanlage erforderlich.

2. Wegen des Grundwasserstandes müssen bautechnische Vorkehrungen, insbesondere die Ausbildung einer weißen Wanne getroffen werden. Eine Grundwasserabsenkung wird von der Baurechtsbehörde nicht zugelassen.

3. Auf die Pflanzenliste des Grünordnungsplans vom 15.05.02 wird hingewiesen.

4. Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Rappenberg“. Die Altablagerung wurde technisch erkundet. Von den im Unterboden festgestellten leicht erhöhten Gehalten an einzelnen Schadstoffen geht keine Gefährdung aus. Diese Belastungen sind jedoch im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Entsorgung im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baumaßnahmen, Aushub und Bodenumlagerungen ist daher das Landratsamt/Umweltamt zu beteiligen.

5. Das Baugebiet des Bebauungsplanes "Hirschauer Straße, Teil II" liegt "vis à vis" des Freibadgeländes und des Festplatzgeländes. Die zulässigen Werte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitanlagenrichtlinie werden geringfügig überschritten. Auf die Ausführungen in der Begründung vom 22.08.02 wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 02.02.98 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.98 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

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

- Planauflage in der Zeit vom 23.02.98 bis einschließlich 06.03.98.

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 22.06.98 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 09.09.02 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 19.09.02 in der Fassung vom 31.07.02 vom 30.09.02 bis einschließlich 31.10.02 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 02.12.02 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 02.12.02 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.11.02 sowie die Begründung vom 14.11.02.

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 02.12.02 die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 14.11.02 nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, 28.02.03

Bürgermeisteramt
In Vertretung


Schreiber
Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, 28.02.03

Bürgermeisteramt
In Vertretung


Schreiber
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 24.07.03 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 25.07.03

Stadtplanungsamt


Fritz
1. d. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

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

Tübingen, 14. 11. 2002

Stadtvermessungsamt

(Mayer)
Stadtvermessungsdirektor

Tübinger Höhen

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