



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplanänderung

Stadtplanungsamt

Französisches Viertel - West

Plan Nr. : 451

Tübingen, 12.01.2006



Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Erich Fritz
Stadtplanungsamt

(5) Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die mittlere Geländehöhe. Diese ergibt sich aus der maßgeblichen Ausbauplanung für die vor dem Gebäude liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.

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

3. Bauweise

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

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

(2) Die Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Vorbauten wie Erker, Balkone und Fenstervorbauten um max. 1,00 m, bis zu einer max. Breite von 5,00 m überschritten werden. Ihr dazwischen liegender Abstand muss mindestens der Breite der einzelnen Vorbauten entsprechen.

(3) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausnahme: Eine Nebenanlage je Baublock zugelassen, wenn sie als Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB errichtet wird; § 40 der Landesbauordnung (LBO) bleibt davon unberührt.

5. Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Gebäude sind traufständig entlang der zugehörigen Erschließungsstraßen, bei Eckgrundstücken traufständig zu beiden Straßen, zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies aus straßengestalterischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(2) Ausnahmen können für untergeordnete Querbauten zugelassen werden.

6. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist die in der maßgeblichen Ausbauplanung definierte Höhenlage der vor dem Gebäude liegenden öffentlichen Verkehrsflächen 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. 1 Nr. 4 BauGB, 12 BauNVO)

(1) Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden gesonderter Fachplanung vorbehalten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Allgemeinheit, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgelegt ist.

10. Pflanzgebote / Pflanzhalterungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Bäumen auszuführen. Auf die Pflanzliste unter C. wird verwiesen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Lagemäßige Verschiebungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus verkehrlichen, betrieblichen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

10.2 Pflanzhalterungsgebote

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

10.3 Unbebaute Flächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen oder als Rasenpflaster auszuführen, soweit diese nicht als Zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden. Dasselbe gilt auch für Decken über Tiefgaragen und unterirdische Geschosse. Die bepflanzte Fläche der Baugrundstücke muss mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betragen.

10.4 Dachflächen

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind mindestens zu 50 % mit einer Dachbe-

grünung zu versehen.

B. Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

(1) Für die zulässige Dachform und die Dachneigung ist der Eintrag im zeichnerischen Teil maßgebend. Soweit keine Dachform festgesetzt ist, sind für die Dachform die Vorschriften über die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung maßgebend. Auf den Schemaschnitt unter A. 2 (4) wird hingewiesen.

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

1.2 Dachausrichtung

Geneigte Dächer sind traufständig entlang der zugehörigen Erschließungsstraßen, bei Eckgrundstücken traufständig zu beiden Straßen, auszubilden.

2. Fassadengestaltung

(1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassungen 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 Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Plakatsäulen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Die nach § 37 Abs. 1 LBO für eine Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen – oder auf anderen dafür vorgesehenen Flächen in einer Entfernung von höchstens 400 m außerhalb des Plangebietes – herzustellen.

7. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.

8. Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

Pflanzliste

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

- | | |
|------------------------------|--|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Fraxinus exelsior | - gemeine Esche (schmalkronig, z.B. „Westhofs Gloris“) |
| - Juglans regia | - Walnuss |
| - Quercus robur | - Eiche |
| - Quercus robur „Fastigiata“ | - Säuleneiche |

VERFAHRENSVERMERKE

für die B-Planänderung und örtliche Bauvorschriften

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.02.2005 beschlossen, den Bebauungsplan „Hindenburgareal West“ nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.03.2005 sowie in Form einer 14-tägigen Planauflage in der Zeit vom 23.03.2005 bis einschließlich 15.04.2005. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 01.04.2005 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 22.09.2005 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 01.10.2005 in der Fassung vom 25.08.2005 von 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2005 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 20.03.2006 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.03.2006 die Bebauungsplanänderung nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.01.2006 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 12.01.2006.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.03.2006 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.01.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 21.03.2006

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 22.03.2006

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 27.03.2006

Stadtplanungsamt

Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zur Bebauungsplanänderung aufgestellt.



Tübinger Höhen

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