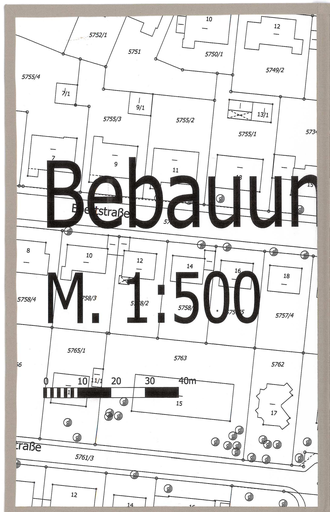
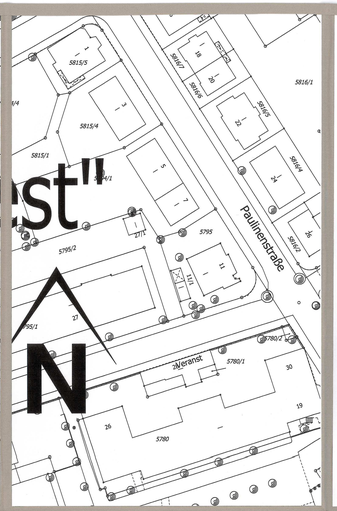
Bebauungsplan "Lorettoareal - West"

M. 1:500





Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MI — Mischgebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Baugrenze
- Baulinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche
- CS — Carsharing - Plätze
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Heizzentrale)
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- TGa / Ga — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Garagen
- GRTR — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(7) Außerhalb des zulässigen Dachprofils (Hüllinie) 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.

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

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 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 für freistehende Gebäude Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen oder straßengestalterischen Gründen oder zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile erforderlich ist.

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) 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. Der dazwischenliegender Abstand muß mindestens der Breite der einzelnen Vorbauten entsprechen. Von seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

(3) Der Nachweis des begrenzten Heizenergiebedarfs erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Maßgebend ist die Energieeinsparverordnung vom 01.02.2002 in der Fassung vom 02.12.2004.

(4) Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Nebenanlage je Baublock zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB errichtet wird; § 40 der Landesbauordnung (LBO) bleibt hiervon unberührt.

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 Erschließungsstraßen zu errichten.

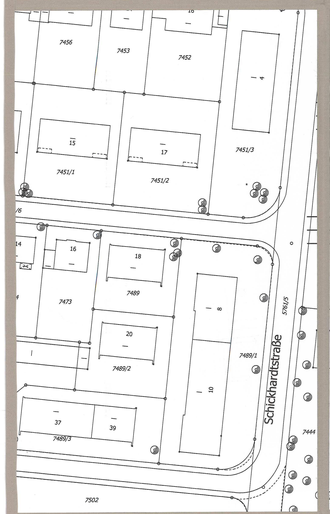
(2) Ausnahmen können für untergeordnete Querbauten zugelassen werden.

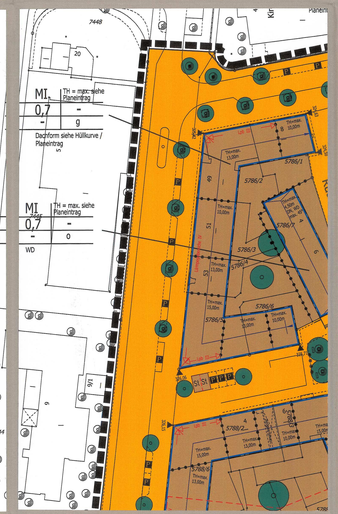
6. Höhenanlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
(1) Für die zulässige Höhenlage der Gebäude ist die vor dem Gebäude liegende öffentliche Verkehrsfläche maßgebend (siehe Ziffer 2 (4)).

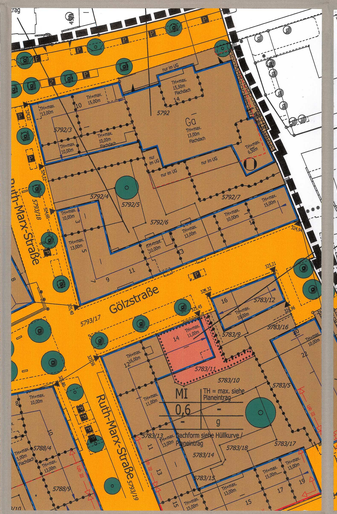
(2) Eine davon abweichende Höhenlage ist zulässig, wenn dies aus entwässerungstechnischen Gründen, wegen der Höhenlage benachbarter Gebäude oder wegen des Einführungserfordernisses notwendig ist.

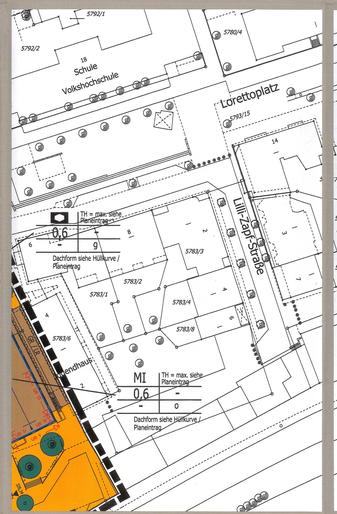
7. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
(1) Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ansonsten nicht zulässig.

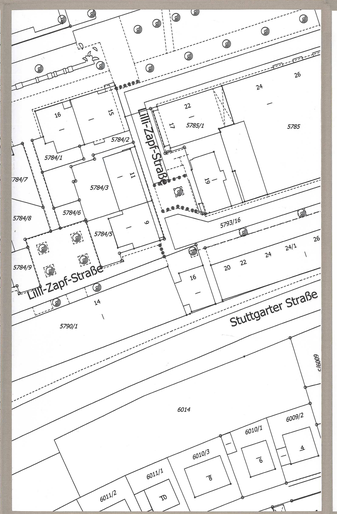
(2) Für Stellplätze und Garagen für Betriebsfahrzeuge von Gewerbebetrieben, Mietfahrzeuge und für Kraftfahrzeuge für Behinderte können Ausnahmen zugelassen werden.











Textliche Festsetzungen

- Ein.- und Ausfahrtsbereich
- Ausrichtung der Firstlinie / Hüllkurve
- Keine Anwendung der Hüllkurvenregelung an der Schmalseite
- Einseitige Anwendung der Hüllkurvenregelung an der Schmalseite, maßgebende Haustiefe = Haustiefe senkrecht zur Hauptfirstlinie

Nutzungsschablone

Baugebiet	Traufhöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachneigung	

- TH — Traufhöhe
- g — Geschlossene Bauweise
- O — Offene Bauweise
- DN — Dachneigung
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 327.60 ▲ — Geplante Gehweghöhe
- ▽EFH — Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109 (+3db)
  - III 61-65db (A)
  - IV 66-70db (A)
  - V 71-75db (A)

8. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

(2) In den Traufbereichen der Gebäude sind auf öffentlicher Verkehrsfläche Lichtschächte, Rankgerüste und Fassadenbegrünungen zulässig.

9. Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger.

10. Pflanzgebote/Pflanzerhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
10.1 Pflanzgebote
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Bäumen auszuführen. Auf die Pflanzenliste unter C. 1 wird verwiesen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Lagemäßige Verschiebungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus verkehrlichen, betrieblichen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

10.2 Pflanzerhaltungsgebote
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 begrünen oder als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Dasselbe gilt auch für Decken über Tiefgaragen und unterirdische Geschosse. Die begrünte Fläche der Baugrundstücke muß mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

10.4 Dachflächen
Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind mindestens zu 50 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg 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 sind die Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung maßgebend. Auf den Schemaschnitt unter Ziffer A.2 wird verwiesen.

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

1.2 Dachausrichtung
Geneigte 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 Spiegelglas ist nicht zulässig.

3. Außengestaltung
Verkehrsflächen, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden müssen, sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Mischgebiet festgesetzt.

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die Höchstwerte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Für die Überbauung der Eckgrundstücke kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

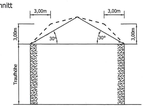
(3) Für die geplante Tiefgarage kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO über 0,8 zugelassen werden.

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

(5) Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die mittlere Geländehöhe entlang der zugeordneten Erschließungsstraßen. Die mittlere Geländehöhe ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Blockecköhöhen (geplante Gehweghinterkante).

(6) Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Daches zulässig. Maßgebend für das zulässige Dachprofil einschließlich der Dachaufbauten ist der nachfolgende Schemaschnitt. Für Dachbauten auf bestehenden Gebäuden können Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe zugelassen werden, wenn baugestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

Schemaschnitt



= = = Umhüllung für die Dachform einschließlich der Dachaufbauten (Hüllinie)

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

6. Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. Abstandsflächen
In dem als offene Bauweise festgesetzten Bereich wird die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche abweichend von den §§ 5,6 LBO 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.

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

C. HINWEISE

1. Zur Ausführung der unter Ziffer A.10 festgesetzten Pflanzgebote wird folgende Artenliste empfohlen:

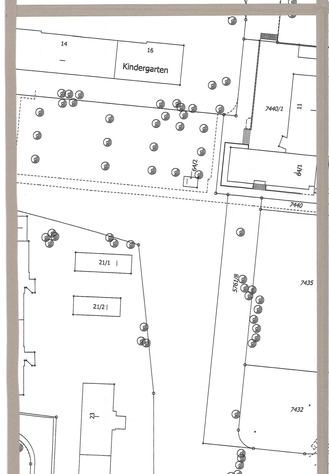
Pflanzliste:

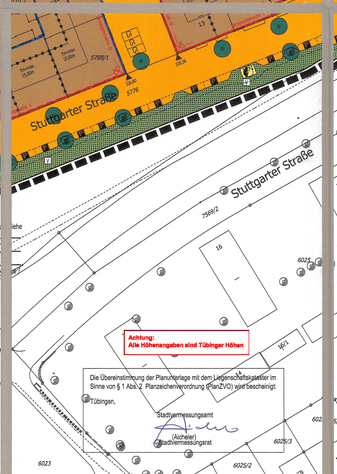
Aesculus hippocastanium - Rosskastanie
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata" - Stieleiche Säulenform
Tilia Cordata - Winterlinde
Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus „Fastigiata" - Hainbuche Säulenform
Platanus acerifolia - Platane

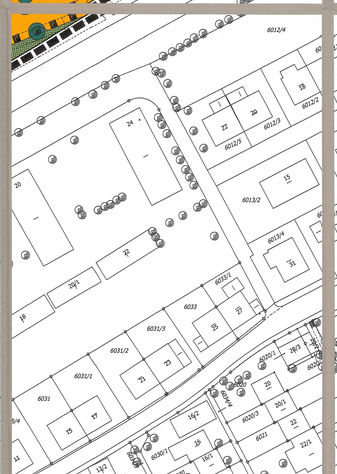
2. Das Gelände der ehemaligen Loretto-Kaserne wurde bis 1992 militärisch genutzt. Die Bebauungsplanfläche wurde unter Aufsicht der unteren Umweltbehörde intensiv untersucht und saniert. Alle bekannten umweltrelevanten Kontaminationen wurden beseitigt.

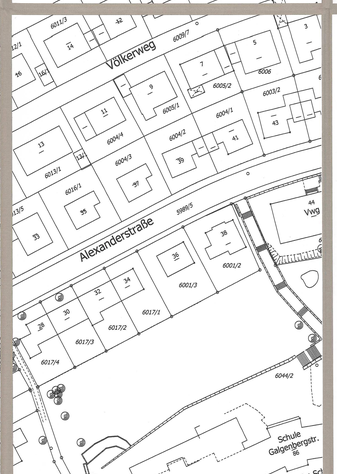
Im Südwesten des Geländes befinden sich unter einer zukünftigen Verkehrsfläche eine verbliebene Bodenbelastung. Von dieser Verunreinigung geht keine Gefährdung aus und sie kann entsprechend der Entscheidung des Umweltamtes im Boden verbleiben.

Auf der gesamten Bebauungsplanfläche bestehen vereinzelt noch punktuelle Bodenluftbelastungen, von denen keine Gefährdung ausgeht.









VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.03.1991 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer
- Planauflage in der Zeit vom 01.03.2000 bis einschließlich 15.03.2000
- Informationsveranstaltung am 29.02.2000.
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 15.04.2000 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.04.2001 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16.06.2001 in der Fassung vom 15.02.2001 von 02.07.2001 bis einschließlich 03.08.2001 öffentlich ausgelegt.

BILLIGUNG DES GEÄNDERTEN PLANENTWURFES
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2001 wurde am 12.07.2001 gebilligt. Gleichzeitig wurde die eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB beschlossen.

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN
Die Betroffenen und Träger öffentlicher Belange wurden am 25.07.2001 aufgefordert, bis zum 10.08.2001 eine Stellungnahme abzugeben.

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit geänderter Begründung wurde am 24.01.2002 in der Fassung vom 20.12.2001, 10.12.2001 gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 BauGB beschlossen.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 02.02.2002 in der Fassung vom 20.12.2001, 10.12.2001 von 18.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002 öffentlich ausgelegt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Planung wurde während des Verfahrens mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 22.05.2006 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.02.2006 sowie die Begründung vom 22.02.2006.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 22.05.2006 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 23.05.2006
Bürgermeisteramt in Vertretung
Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 24.05.2006
Bürgermeisteramt in Vertretung
Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 29.05.2006
Stadtplanungsamt
Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Universitätsstadt Tübingen

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften — **Stadtplanungsamt**

Lorettoareal-West

Plan Nr. : 454

Tübingen, 22.02.2006

Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Erich Fritz
Stadtplanungsamt