1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung (incl. Umweltbericht)
- Grünordnungsplan

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 MI – Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten sowie Lebensmittel (siehe unter Ziff. 1.4, Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht unter den oben genannten zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind außerdem:
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

Bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben darf die Verkaufsfläche[1] für zentrenrelevante Waren des Rand- und Ergänzungssortiments 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs nicht übersteigen.

[1] Verkaufsfläche gemäß Nr. 2.2.4 des baden-württembergischen Einzelhandelserlasses vom 21.02.2001, Az.: 6-2500.4/7 (GABl. S. 290): Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Es sind nur solche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu den nicht wesentlich störenden Betrieben gehören auch solche, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen die Immissionswerte einhalten.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten (siehe unter Ziff. 1.4, Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente),
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht unter den oben genannten zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Vergnügungsstätten.

Eingeschränkt zulässig sind:
- Stellplätze und oberirdische Garagen, soweit sie nach § 37 LBO oder einer Stellplatzsatzung für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind. Stellplätze und oberirdische Garagen dürfen nur in Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden und nicht bevor entlang der festgesetzten Baulinie Hochbauten errichtet sind, die eine Sichtverbindung von der B 28 zu ihnen ausschließen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben darf die Verkaufsfläche [1] für zentrenrelevante Waren des Rand- und Ergänzungssortiments 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs nicht übersteigen.

A1.3 Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe
(§ 11 BauNVO)

Es sind nur solche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu den nicht wesentlich störenden Betrieben gehören auch solche, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen die Immissionswerte einhalten.

Zulässig sind:
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche [1] von 1.200 m²,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. unter Ziffer 1.4, Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente); die Verkaufsfläche [1] für zentrenrelevante Waren des Rand- und Ergänzungssortiments darf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal 800 m² Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes nicht übersteigen,
- sonstige Gewerbebetriebe, die keine Einzelhandelsbetriebe sind, außer
  - Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
  - genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
  - Lagerhäuser und Lagerplätze
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- Gebäude und Räume für die Berufsausbildung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Eingeschränkt zulässig sind:
- Stellplätze und oberirdische Garagen, soweit sie nach § 37 LBO oder einer Stellplatzsatzung für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind. Stellplätze und oberirdische Garagen dürfen nur in Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden und nicht bevor entlang der festgesetzten Baulinie Hochbauten errichtet sind, die eine Sichtverbindung von der B 28 zu ihnen ausschließen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

A1.4 Nicht zentrenrelevante Sortimente:

aus: "Zentren- und Märktekonzept, Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel" vom Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Tübingen, 1999.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Möbel/Einrichtungen
Büromöbel
Bodenbeläge/Tapeten
Fahrzeuge (ohne Fahrräder)
KFZ-Teile
Brennstoffe
Bau- und Heimwerkerartikel
Pflanzen/Garten-/Zooartikel

A2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:
- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlage über N.N.; Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) als maximale Gebäudehöhe sowie die Oberkante (OK) teilweise als zwingende und teilweise als maximale Gebäudehöhe.

Die Oberkante, die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer werden durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage definiert.

Die Traufhöhe wird an dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die als Höchstmaß genannten Gebäudehöhen können ausschließlich bei Flachdächern für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – auch zur Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise zugelassen werden.

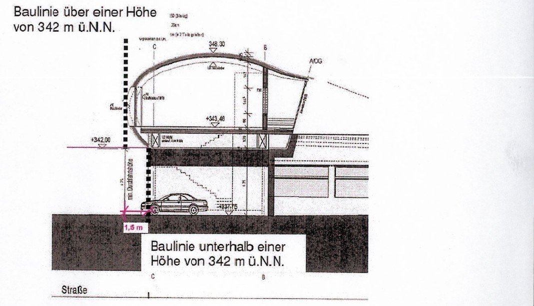
A3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise
a1: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
a2: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 70 m

A4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. An die Baulinie, die über einer Höhe von 342 m ü.N.N. gilt, muss mit der vorgegebenen Dachform angebaut werden.



Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der Baufenster und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports), die ihrer Art nach zulässig sind (vgl. A1.2 und A1.3) dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in den hierfür vorgesehenen Bereichen errichtet werden.

Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

A6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

In der Zone zwischen den im Plan dargestellten Baulinien und der südlichen Bebauungsplangrenze sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

In den sonstigen Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ebenfalls nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen für Einkaufswagen, Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan gekennzeichnet.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung
Das unbelastete Dachflächenwasser der Gebäude westlich der Planstraße ist gedrosselt dem Weilersbach, das der Gebäude östlich der Planstraße gedrosselt (über ein Retentionsbecken) der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dachdeckungen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (wie bei den unbehandelten Materialien Zink, Blei oder Kupfer), sind nicht zulässig.

A8.2 FNL 1 – Gewässerbegleitende Grünfläche mit Retentionsmulden für Dachflächenwasser
Unveränderte Erhaltung aller vorhandenen Gehölze. Abtragung des Dammes am östlichen Ufer des Weilersbachs. Abflachung und naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens durch Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und/oder Hochstaudenfluren.
Anlage von naturnah gestalteten, flachen Retentionsmulden zur Aufnahme des Dachflächenwassers der angrenzenden Bebauung. Gedrosselte Ableitung des Wassers in den Weilersbach.
Die Fläche zwischen Ufergehölzsaum und den Bauflächen des GEE ist von Querriegel bildenden, geschlossenen Gehölzstreifen freizuhalten, um die klimawirksame Funktion der Fläche aufrecht zu erhalten. Anlage / Erhaltung von Wiesenflächen, die extensiv zu pflegen sind. Entwicklung von Feuchtwiesen, Röhricht oder Hochstaudenfluren im Bereich der Mulden.
Einfriedigungen sind in der FNL-Fläche unzulässig.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Gehrecht GR eingetragenen Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Fahrradverkehr ist zulässig.

Die mit Fahrrecht FR eingetragenen Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Fahrradverkehr ist zulässig.

Die mit Leitungsrecht LR eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Tübingen zu belasten.

A10 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 sind passive Lärmschutzmaßnahmen gem. 24. BImSchV entsprechend der DIN 4109 zu errichten.
Auf der im Plan durch Schraffur dargestellten Fläche ist eine Lärmschutzwand von 3 m zu errichten.
Auf der im Plan durch Karo dargestellten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A11.1 Pflanzzwang
Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.
(Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pzpb) und Grünfestsetzungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind als Hochstämme gezogene Bäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).
Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden. Als Mindestabstand zwischen Bäumen und Fahrbahnrand der Bundesstraße sind 4,5 m einzuhalten.

Pflanzzwang 1 (pzpb 1) – Grünstreifen

Die mit **pzpb1** gekennzeichneten Bereiche sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit mindestens 50 % der Fläche als freiwachsendem Heckenstreifen und mindestens 25 Bäumen (gemäß Pflanzliste im Anhang) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzzwang 2 (pzpb 2) – Straßenraumbegrünung

Die mit **pzpb2** gekennzeichneten Flächen sind als Wiese anzulegen oder mit Stauden und/oder Bodendeckern gärtnerisch zu gestalten. Verweis auch auf Ziffer A 12.

Pflanzzwang – Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Pflanzzwang – Parkplatzbegrünung

Für die Anlage von jeweils 6 ebenerdigen Stellplätzen ist ein 1 großkroniger Laubbaum (Baumarten entsprechend Pflanzenliste) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig/-artig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen zuzuordnen und mit Erdschluss auszuführen. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 4 qm haben. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

A12 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bis zum Ausbau der Bundesstraße ist die im Plan gekennzeichnete Fläche entsprechend Ziffer A 11.1 mit einem Pflanzgebot pzpb 2 zu begrünen. Ab dem Ausbau der Bundesstraße ist eine Verkehrsfläche zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Abs. 7 LBO)

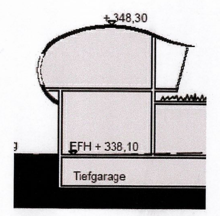
B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

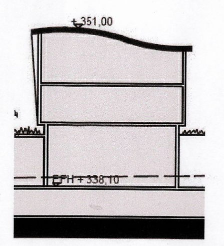
Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

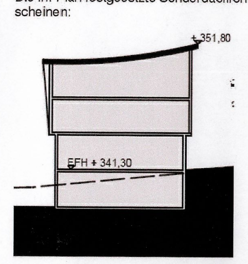
Die im Plan festgesetzte Sonderdachform 1 (DF1) hat folgender Maßen zu erscheinen:



Die im Plan festgesetzte Sonderdachform 2 (DF2) hat folgender Maßen zu erscheinen:



Die im Plan festgesetzte Sonderdachform 3 (DF3) hat folgender Maßen zu erscheinen:



Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:
- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten ect..

Dach- und Fassadengestaltung

Regenerative Sonnenenergieanlagen sind auf Dächern und Fassaden generell zulässig. Die vorgegebenen Hüllkurven der Sonderdachformen müssen dabei eingehalten werden.

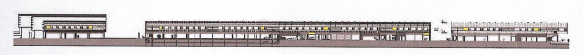
B2 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und nur entsprechend den folgenden Ausführungen zu Lage, Maßen und Anzahl zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)

Die Festsetzungen unterscheiden sich für folgende Bereiche WK 1, WK 2, WK 3 und MI: siehe Übersichtsplan Werbeanlagenkonzept.

Bereich WK1:
An der Südfassade der Gebäude entlang der Herrenbergerstraße (Bereich WK1) wird unterschieden zwischen Werbeanlagen oberhalb einer Höhe von 342 m ü.N.N. und Werbeanlagen unterhalb einer Höhe von 342 m ü.N.N..
Die Werbeanlagen oberhalb einer Höhe von 342 m ü.N.N. müssen entsprechend den Fenstern (siehe unten stehende Abbildung) in die Dachfläche integriert werden. Die einzelnen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m und eine Breite von 2,35 m nicht überschreiten. Pro angefangene 35 lfm Fassadenlänge ist eine entsprechende Werbeanlagen zulässig.

Unterhalb einer Höhe von 342 m ü.N.N. sind Werbeanlagen mit einer Rahmengröße bis zu 1,30 m Höhe und 4,50 m Breite zulässig. Pro angefangene 90 lfm Fassadenlänge ist eine entsprechende Werbeanlage zulässig.





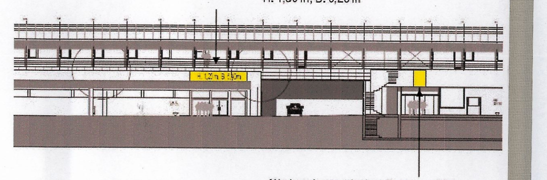
Detail Südfassade

An der Nordfassade des Bereichs WK 1 sind keine Werbeanlagen zulässig.

An den Ost- und Westfassaden des Bereichs WK 1 ist auf der Höhe der Fensteröffnungen der Obergeschosse der Südfassade je eine Werbeanlage mit einer maximalen Rahmenhöhe von 2,50 m und einer Breite von 2,10 m zulässig.



Bereich WK 2:
Im Bereich WK 2 sind an den Gebäudefassaden folgende Werbeanlagen zulässig: Ab einer Breite von 2 m darf die Höhe der Werbeanlage nur 1,30 m betragen. Die Längenbeschränkung beträgt hierbei 6,50 m. Bis zu einer Breite von 2 m darf die Werbeanlage bis zu 2 m hoch sein. Die Oberkante der Werbeanlagen muss mit der Oberkante des Gebäudes bündig abschließen. Ausnahmsweise darf die Oberkante des Gebäudes um 20 cm überschritten werden. Die Anzahl der entsprechenden Werbeanlagen ist bei den Ost- und Westfassaden auf je eine, bei der Nordfassade auf eine pro angefangene 60 lfm Fassadenlänge begrenzt.



Des Weiteren ist eine selbstständige Werbeanlage an der Zufahrt von der Planstraße zum Gebiet mit einer maximalen Höhe von 5,50 m und einer Breite von 2,10 m zulässig.

Bereich WK 3
Im WK 3 dürfen die Werbeanlagen 3 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, dabei darf die einzelne Werbeanlage die Höhe von 2,50 m und eine Breite von 2,35 m nicht überschreiten und muss den Fensteröffnungen angepasst werden.

MI
Im Mischgebiet ist eine Werbeanlage von 1 m auf 1,5 m an der Fassade zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Müllbehälterstandplätze
Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2,0 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich geändert wird. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz/Altlasten

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 wird hingewiesen. (§ 4 BodSchG BW)
Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
(§ 1a Abs. 1 BauGB).

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung "Vor dem Kreuzberg", die im Auftrag der Stadt orientierend untersucht wurde, sowie der Schadensfall "Hagellocher Weg 11-37" (Gärtnereien), der durch Bodenaushub weitestgehend saniert wurde. Beide Flächen sind mit Handlungsbedarf B (Belassen) eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bereichsweise entsorgungsrelevanter Bodenaushub anfällt und eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich werden kann, da verunreinigter Erdaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwendet werden kann.

C3 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

Für die Dimensionierung des Kanalnetzes muss die Straßenoberkante als Rückstaueben betrachtet werden. Tiefer liegende Räume sind vom Gebäudeeigentümer mittels einer Rückstauklappe oder einer Hebeanlage zu sichern.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

ANHANG

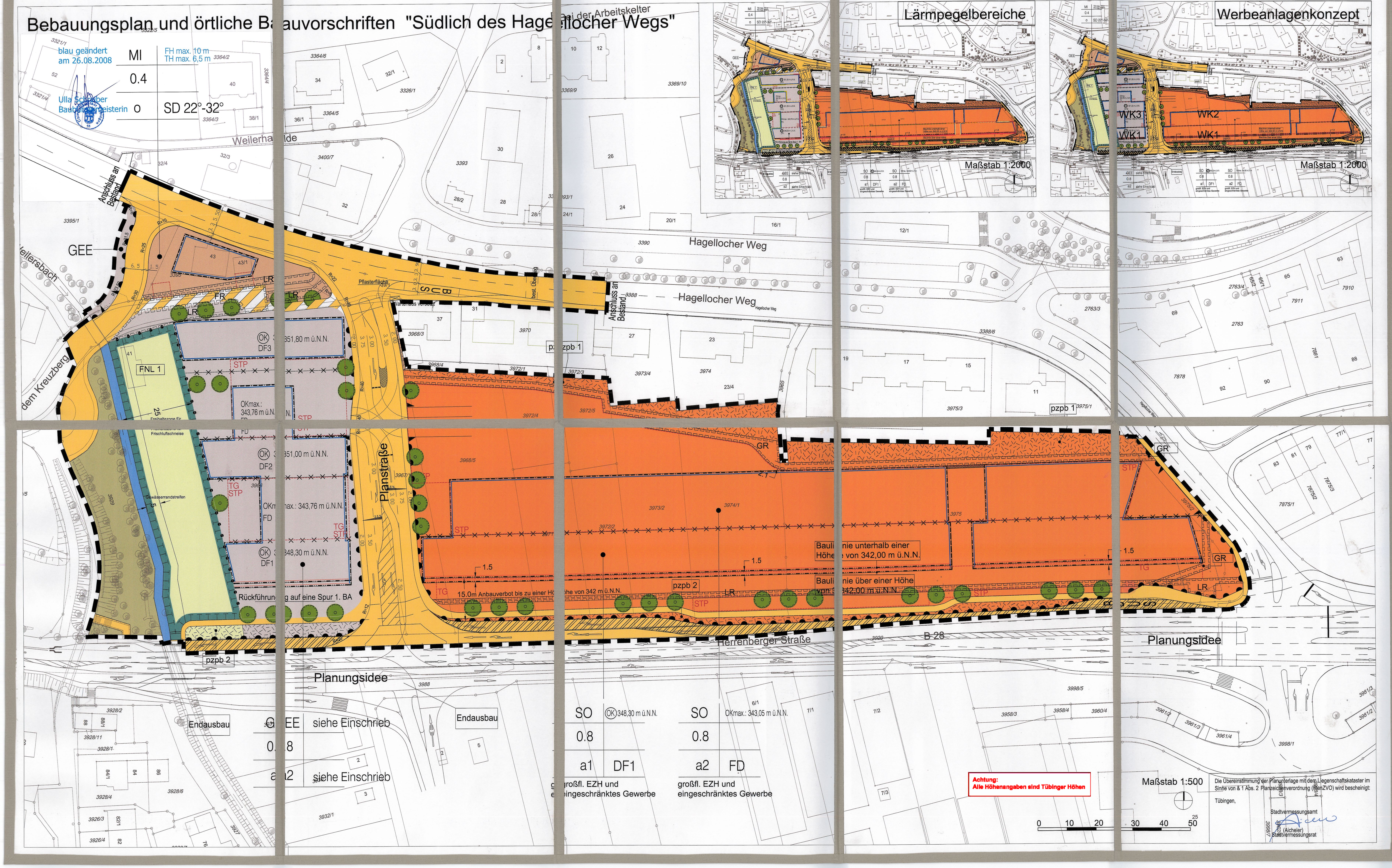
Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Landschaft
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15			X
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30			
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30		X	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20		X	X
	Alnus incana	Grau-Erle	15-20		X	
	Betula pendula	Birke	20-30			X
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20			X
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X		
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20	X		
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30			
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30		X	X
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Globosa'	Esche	-10	X		
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	-20	X		
	Platanus acerifolia	Platane	>20	X		
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25			X
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25			X
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15		X	
	Pyrus calleriana 'Chanticleer'		-20	X		
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	X		X
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	X	X	X
	Salix alba	Silber-Weide	20-25		X	X
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25			
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X		
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30			
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde	20-25	X		
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30			
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5			X
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8			X
	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	2-5			
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	1-5			
	Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulendorn	1-5	X		
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6		X	X
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4		X	
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5			X
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4			
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3			X
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4			
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3			X
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3			
	Salix aurita	Ohr-Weide	2-3		X	
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6		X	
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5		X	
	Salix triandra	Mandel-Weide	3-5		X	
	Salix viminalis	Korb-Weide	5-10		X	
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4		X	X
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4		X	X
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7		X	
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5			
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5			X
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4		X	

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002
Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlich des Hagellocher Wegs"



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 0.7 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- OK/TH/FH max. – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Oberkante, Traufhöhe, Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- OK – Höhe baulicher Anlagen zwingend: Oberkante (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a1/a2 – abweichende Bauweise (siehe Textteil)
- o – offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Parkierung, Gehweg)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zufahrtsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs.1 Nr.4+11 BauGB)
- V – Verkehrsgrünflächen (§ 127 Abs.2 Nr.4 BauGB)

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Regenrückhaltebecken, RÜB

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)
- öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Bachbegrünung und Kaltluftabflussbahn
- private Grünfläche – Zweckbestimmung: Bachbegrünung und Kaltluftabflussbahn

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserlauf

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- FNL 1: Gewässerbegleitende Grünfläche mit Retentionsmulden für Dachflächenwasser (siehe Textteil)

Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI
- Flächen für eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m
- Flächen auf denen aktive Schallschutzmaßnahmen zulässig sind

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)
- Pflanzzwang Einzelbaum
- pzpb – Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil)
  pzpb 1 : Grünstreifen
  pzpb 2 : Straßenraumbegrünung

Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)
- Verkehrsfläche erst ab dem Zeitpunkt des Ausbaus der Bundesstraße, vorher pzpb 2

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- GR/FR/LR – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- TG – Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 23 BauGB)
- STP – Umgrenzung von Flächen für offene und überdachte Stellplätze, (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 23 BauGB, sowie § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme Straßenplanung

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 0°-30° – Dachneigung
- FD/SD DF1/DF2/DF3 – Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Sonderdachform 1 (DF1), Sonderdachform 2 (DF2), Sonderdachform 3 (DF3) (siehe Textteil)
- WK1/WK2/WK3 – Bereiche für unterschiedliche Werbeanlagenfestsetzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften

Nutzungsschablone

GE	GH max.
0.8	
o	SD 0°-30°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 09.05.2005 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 01.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer 14- tägigen Planauflage in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 21.10.2005. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.09.2005 - 21.10.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.02.2006 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 18.02.2006 in der Fassung vom 20.01.2006 vom 27.02.2006 bis einschließlich 31.3.2006 öffentlich ausgelegt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 03.07.2006 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.07.2006 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Begründung vom 20.01.2006 sowie der Umweltbericht vom 26.01.2006 und der Grünordnungsplan vom 20.01.2006.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.07.2006 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 04.07.2006 — Bürgermeisteramt in Vertretung — Schreiber Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 05.07.2006 — Bürgermeisteramt in Vertretung — Schreiber Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 27.08.2007 — Stadtplanungsamt — Weiskopf Stadtplanungsamt

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
e - mail info@gerdbaldauf.de
Architektur Städtebau

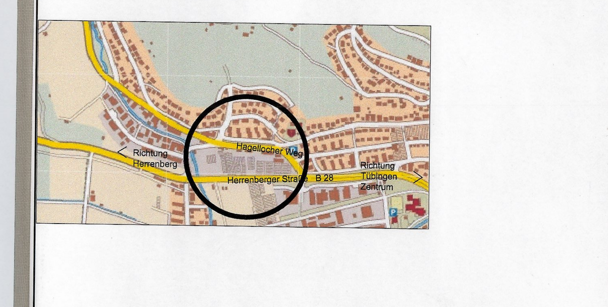
Tübingen Universitätsstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften — Stadtplanungsamt

Südlich des Hagellocher Wegs

Plan Nr. : 459

Tübingen,20.01.2006



Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Angela Weiskopf
Stadtplanungsamt