



Tübingen
Universitätsstadt

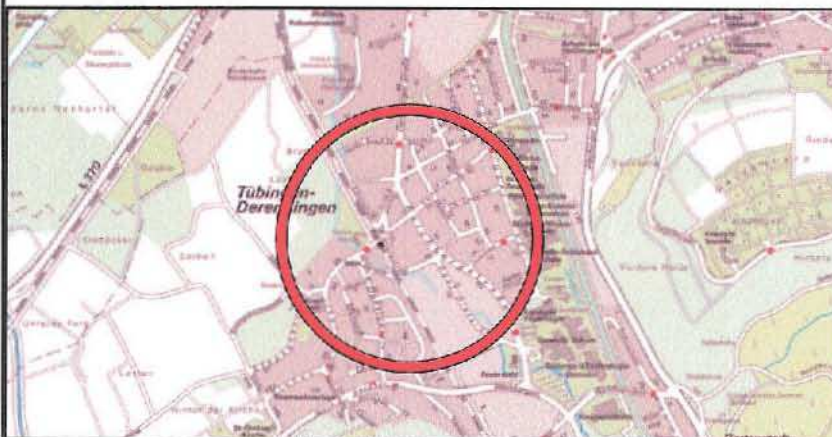
Bebauungsplan

Stadtplanungsamt

Raichberg-, Jura-, Lembergstraße

Plan Nr. : 466

Tübingen, 20.10.2007




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


Tim von Winning
Stadtplanungsamt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ bestehenden Rechtsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ für dessen Geltungsbereich überlagert und sind damit nicht mehr anzuwenden.

I. 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) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und durch die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe in Metern ü. NN festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) In der rückwärtigen Bauzeile ist pro Grundstück eine maximal zulässige Überbauung von 100 m² Grundfläche zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.
- (2) Im Bereich zwischen der Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen unzulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firststrichtungspfeile maßgebend.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der rückwärtigen Bauzeile wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die private Grünfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) In der privaten Grünfläche sind mit Ausnahme von Gartenhäusern bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25 m³ andere bauliche Anlagen nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zur Auswahl standortgerechte und heimischer Arten wird auf die empfehlenden Pflanzenlisten verwiesen.

10. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzbindung belegten Walnussbäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie entweder artgleich als Hochstamm mit Mindeststammumfang von 10-12 cm, mind. zwei Mal verpflanzt, oder durch einen Obsthochstamm mit Mindeststammumfang von 10-12 cm, mind. drei Mal verpflanzt, oder durch einen hochstämmigen, heimischen Laubbaum mit Mindeststammumfang von 18-20 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) und der DIN 18916 entsprechen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 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. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. Dachgestaltung

(1) Als zulässige Dachform werden geneigte Dachflächen festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform auszuführen.

(2) Mit Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für eine Anordnung dieser Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

(3) Zwerchgiebel sind nur bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.

(4) Solaranlagen sind an der Fassade oder parallel zur Dachfläche, maximale Aufbauhöhe 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig.

3. Satelliten-Empfangsanlagen

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

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5. Abgrabungen, Aufschüttungen

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

(2) Aufschüttungen sind nur maximal bis zu einer Höhe von 1 m im Terrassenbereich zulässig.

III. HINWEISE

Empfehlende Liste gebietsheimischer Gehölze

Pflanzenliste 1, Einzelbäume, Obstbäume

deutscher Name	botanischer Name
Maßholder, Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Zur Pflanzung im rückwärtigen Gartenbereich werden Obstgehölzen empfohlen, um den dörflichen Charakter dieses Bereiches langfristig zu erhalten. Es sollen Hochstämme alter Obstsorten von Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuss sowie Zwetschge aus regionaler Produktion zur Verwendung kommen.

Pflanzenliste 2, Sträucher und Hecken

deutscher Name	botanischer Name
Maßholder, Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg Hrsg.: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1, Rastatt.

Hinweise auf Bau- und Kunstdenkmale

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) so ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Energie

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich begrüßt. Empfohlen wird, bei Neubauten mindestens den KfW Standard 60 einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 13.06.2005 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 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 BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 06.10.2005 beteiligt.

1. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 12.06.2006 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2006 in der Fassung vom 16.05.2006 von 26.06.2006 bis einschließlich 28.07.2006 öffentlich ausgelegt.

1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.06.2006 beteiligt.

2. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 wurden am 12.11.2007 erneut als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 wurde mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.2007 von 26.11.2007 bis einschließlich 07.12.2008 öffentlich ausgelegt.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB erneut am 13.11.2007 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 03.03.2008 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.03.2008 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2007 und die Begründung mit Umweltbericht vom 20.10.2007.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.03.2008 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 04.03.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung


Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 05.03.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 10.03.2008

Stadtplanungsamt


Von Winning

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.



Tübinger Höhen

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