



Tübingen
Universitätsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

"Pfleghofstraße 4/1,6,6/1 und 8" Tübingen


Plan Nr. : 471

Tübingen, 10.12.2008

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ (Nr. 399), rechtskräftig seit dem 06.09.1989 wird im Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ überlagert und für unanwendbar erklärt.

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind.
- (4) In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Gebäude Pfleghofstraße 4/1 zulässig und nur mit Öffnungszeiten Innerhalb des Zeitraums von 08:00 bis 24:00 Uhr.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und bei Gebäuden mit Flachdach durch die maximale Gebäudehöhe (max. GH in m über NN.), bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die maximale Trauf- und Firsthöhen (max. TH bzw. max. FH in m über NN.) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baufenster auf öffentlicher Verkehrsfläche darf entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 4-6, 8 und 9 ab einer Höhe von 339,00 m ü NN mit baulichen Anlagen überbaut werden.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die maximale GH ist die Attika (oberste Dachbegrenzung), für die maximale Traufhöhe ist der oberere Bezugspunkt der Schnittpunkt den Außenflächen des Daches mit der Außenwand und für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.

- (4) Die maximale GH darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit reduzierten Grenzabständen von max. 1,0 m Tiefe.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Für technische Anlagen können unterirdische Überschreitungen der Baugrenzen genehmigt werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Firstrichtungspfeile eingetragen sind, sind diese maßgebend.

6. Stellplätze, Tiefgaragen

Tiefgaragen, überdachte und offene Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzenliste (siehe Hinweise) hochstämmige Bäume mit Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste zu ersetzen.
- (2) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Flachdächern ist eine intensive begrünte Bepflanzung mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung muss sich aus 30 % Gehölzen und zu 70 % aus Stauden und Gräsern zusammensetzen. Nadelgehölze sind unzulässig, Terrassen sind nur im Umfang zulässig wie im Vorhaben- und Erschließungsplan 4/11 dargestellt.

10. Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Stützmauern sind Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung der öffentlichen Wegebeziehungen erforderlich sind.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung in

der jeweils gültigen Fassung.

1. Dachgestaltung

- (1) Für die Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) Flachdächer sind entsprechend Nr. 9 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen intensiv zu begrünen.
- (3) Mit betriebsbedingten Aufbauten (Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) ist zur Attika ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

2. Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke dienen.
- (2) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind über den in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Umfang nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

III HINWEISE

Pflanzenliste zum festgesetzten Pflanzgebot

Eisenholzbaum	-	Paroma Persila
Gleditschie, Lederhülsenbaum	-	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Japanische Kirsche	-	Prunus serrulata 'Kanzan'
Stadtlinde	-	Tilia cordata 'Greenspire'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/11 bis 11/11 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bodendenkmale

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg) wird verwiesen.

Hangsicherung

Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.03.2007 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 12 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Planauflage in der Zeit vom 09.04.2007 – 27.04.2007. 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 02.04.2007 frühzeitig beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wurden am 07.07.2008 in der Fassung vom 11.06./12.06.2008 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.06./12.06.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.07.2008 von 21.07.2008 bis einschließlich 12.09.2008 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 26.01.2009 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.01.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung in der Fassung vom 10.12.2008.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 26.01.2009 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2008 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 26.01.2009

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin



AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 26.01.2009

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 30.11.2009

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften


Tim von Winning

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt.

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

Tübingen, 26.11.2009

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)
Stadtobervermessungsrat

Tübinger Höhen

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