



Zeichenerklärung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- o offene Bauweise
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- DN Dachneigung
- GH Gebäudehöhe
- FH Firsthöhe
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**TG** Tiefgarage

Pflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Ein- und Ausfahrtsbereich

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

**KD** Kulturdenkmal

× 344.54 Höhe Geländepunkt

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Johanneum" in Tübingen Der Bebauungsplan Nr. 321 "Ost-West-Tangente", rechtskräftig seit 19.06.1971 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unwirksam erklärt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
- (4) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) bzw. die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) in m über NN bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximal zulässige Firsthöhe dürfen nur mit Kaminen und Entlüftungsschächten um bis zu 1 m überschritten werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie die Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nicht beeinträchtigen. Hierzu gehören z. B. die Terrassen hinter der Villa, der Treppenaufgang von der Perthesstraße aus auf den Platz, die ehemaligen historischen Gartenhäuser, Wege und Zufahrten.

**5. Tiefgaragen und offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind nur die Errichtung einer Tiefgarage und unterirdische Abstellanlagen für Müll, Abstellräume, Fahrradabstellanlagen zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten Zufahrtbereiche sind maßgebend.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) Das Niederschlagswasser ist gedrosselt (z. B. in Zisternen) abzulassen. Die anzusetzende Regenspende beträgt 60 l / (s x ha) und bezieht sich auf die Gesamtgrundstücksfläche.
- (2) Flachdächer, mit Ausnahme der Kapelle, sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.
- (3) Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdrurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfüßen, Rasensplitt oder Rasengitterstein herzustellen. Der geplante Platz ist dort, wo er nicht durch die Tiefgarage unterbaut ist, mit versickerungsfähigen Fugen herzustellen.

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

- (1) An der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot gekennzeichneten Stelle ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Arten empfohlen:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Linde - Tilia cordata "Greenspire"  
Walnuss - Juglans regia
- (2) Bäume in befestigten Flächen sind mit einem offenen Baumbet von mindestens 8 m² anzupflanzen.

**8. Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang anteilig und mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume gegen Beschädigung durch Bäume, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen. Auf den Wiederherstellungsentwurf aus dem Parkpflegewerk (Plan 3.0) wird verwiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.06.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

**1. Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur dann zulässig, wenn sie die Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nicht beeinträchtigen.

**2. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.

**3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Anlehnung an den Wiederherstellungsentwurf aus dem Parkpflegewerk (Plan 3.0) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**4. Werbeanlagen, Automaten**

- (1) Werbeanlagen und Automaten an Kulturdenkmälern sind unzulässig. Für andere Gebäude gelten die Regelungen in den folgenden Absätzen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Automaten sind ausgeschlossen.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich an der Fassade angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Pro Gebäude ist eine Werbeanlage von 1 m² zulässig.

**5. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf Flachdächern zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und die Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nicht beeinträchtigen.

III. HINWEISE

**1. Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DschG).

Die Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer auf dem Flst. Nr. 1720 sind ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln, § 6 DschG.

Maßnahmen an Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§§ 8, 15, 7 Abs. 3 DschG).

**2. Parkpflegewerk**

Das Parkpflegewerk von Herrn Hartmut Teske, Berlin 2009, ist zu beachten.

**3. Höhenangaben**

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

**4. Energiestandard**

Bei Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

**5. Vorhaben- und Erschließungspläne**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Seite 1/8 bis 8/8 in der Fassung vom 14.05.2010 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 16.11.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Johanneum" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 28.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 08.12.2009 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 30.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009. 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 23.11.2009 frühzeitig beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.05.2010 wurden im Planungsausschuss des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 21.06.2010 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 14.05.2010 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 14.05.2010 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.2010 von 05.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 23.06.2010 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 04.10.2010 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.10.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 14.05.2010 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 14.05.2010. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.10.2010 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.05.2010 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 04.10.2010

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Cord Soehke  
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 04.10.2010

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Cord Soehke  
Baubürgermeister

Tübingen, 11.10.2010

Fachbereich Planen  
Entwickeln  
Liegenschaften

Tim von Winning

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen  
Universitätsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften

Fachbereich  
Planen/Entwickeln  
Liegenschaften

"Johanneum"

Plan Nr. : 476

Tübingen, 14.05.2010

Cord Soehke  
Baubürgermeister

Tim von Winning  
Fachbereich  
Planen/Entwickeln  
Liegenschaften