



Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

"Keltern-Belthlestraße"

Plan Nr. : 477

Tübingen, 16.11.2010



Cord Soehlke
Baubürgermeister

Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Kelterstraße/Belthlestraße"

Der Bebauungsplan Nr. 412 "Westbahnhof/Rappstraße", rechtskräftig seit 13.12.1991 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (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 entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI 1 + MI 2) ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- (3) Im MI 1 sind in Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

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 Firsthöhe (FH max) bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.
- (3) Für das MI 1 wird eine GFZ von 2,1 festgesetzt.
- (4) Für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im MI 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen:
 - An die östliche Grundstücksgrenze darf bis auf 2,9 m herangebaut werden.
 - An die westliche Grundstücksgrenze darf bis auf 0,5 m herangebaut werden.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Die südliche Baugrenze darf im östlichen und westlichen Bereich nur mit Balkonen mit einer Länge von max. 2,00 m und einer Breite von max. 3,70 m überschritten werden, sofern der Abstand von Balkonen untereinander mindestens 2,50 m beträgt.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur in Form von Einfriedungen, Zugängen und Zufahrten, Schaltkästen und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen zulässig.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen ist die Errichtung einer Nebenanlage zur Unterbringung von Müll zulässig.

7. Offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

8. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulhof ausgewiesen.

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

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche IV (66 - 70 dB(A)), V (71-75 dB(A)) und VI (75 -80 dB(A)) festgesetzt.
- (2) In den Lärmpegelbereichen IV, V und VI gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit der Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewerte Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ nach DIN 4109. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich VI

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 50 \text{ dB(A)}$
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 45 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich V

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 45 \text{ dB(A)}$
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 40 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich IV

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 40 \text{ dB(A)}$
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$

- (3) Es sind Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.
- (4) Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
- (5) Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

Auf der nicht überbaubaren Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 323/3 (Kelternstraße 23) ist ein einzelstammiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume - mit Ausnahme des Baums an der Ecke Kelternstraße/Beithlestraße - artengleich und mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen. Der Baum an der Ecke Kelternstraße/Beithlestraße ist bei Abgang mit einem klein- bis mittelgroßen Baum der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria* „Magnifica“) und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

II. HINWEISE

1. Stadtbildsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Vorgaben der Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Auf die Vorgaben der Stadtbildsatzung wird verwiesen.

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, 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).

3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009)

4. DIN 4109

Grundlage ist die DIN 4109 in der Fassung 11/1989 mit Berichtigung von 08/1992 und von 01/2001. Die DIN 4109 wird beim Service-Center Bauen der Universitätsstadt Tübingen zur Einsicht bereit gehalten.

5. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 02.07.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Westbahnhof-/Rappstraße" (B-Plan Nr. 412) nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 19.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Planauflage in der Zeit vom 21.01.2008 bis einschließlich 01.02.2008. 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 mit Schreiben vom 17.01.2008 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 01.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung "Westbahnhof-/Rappstraße" wird als Bebauungsplan "Kelternstraße/Belthlestraße" weitergeführt. Der Bebauungsplan "Kelternstraße/Belthlestraße" in der Fassung vom 16.11.2010 wurde im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 09.12.2010 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 Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.2010 von 27.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2010 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 04.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 11.04.2011 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 11.04.2011 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 16.11.2010.

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

Tübingen, den 11.04.2011

Bürgermeisteramt
in Vertretung


Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 11.04.2011

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 16.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

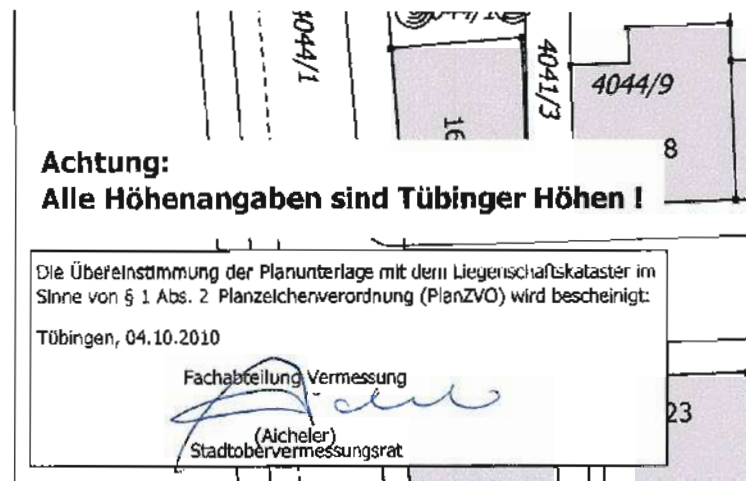
Tübingen, 18.04.2011

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften



Tim von Wlning

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.



Tübinger Höhen

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