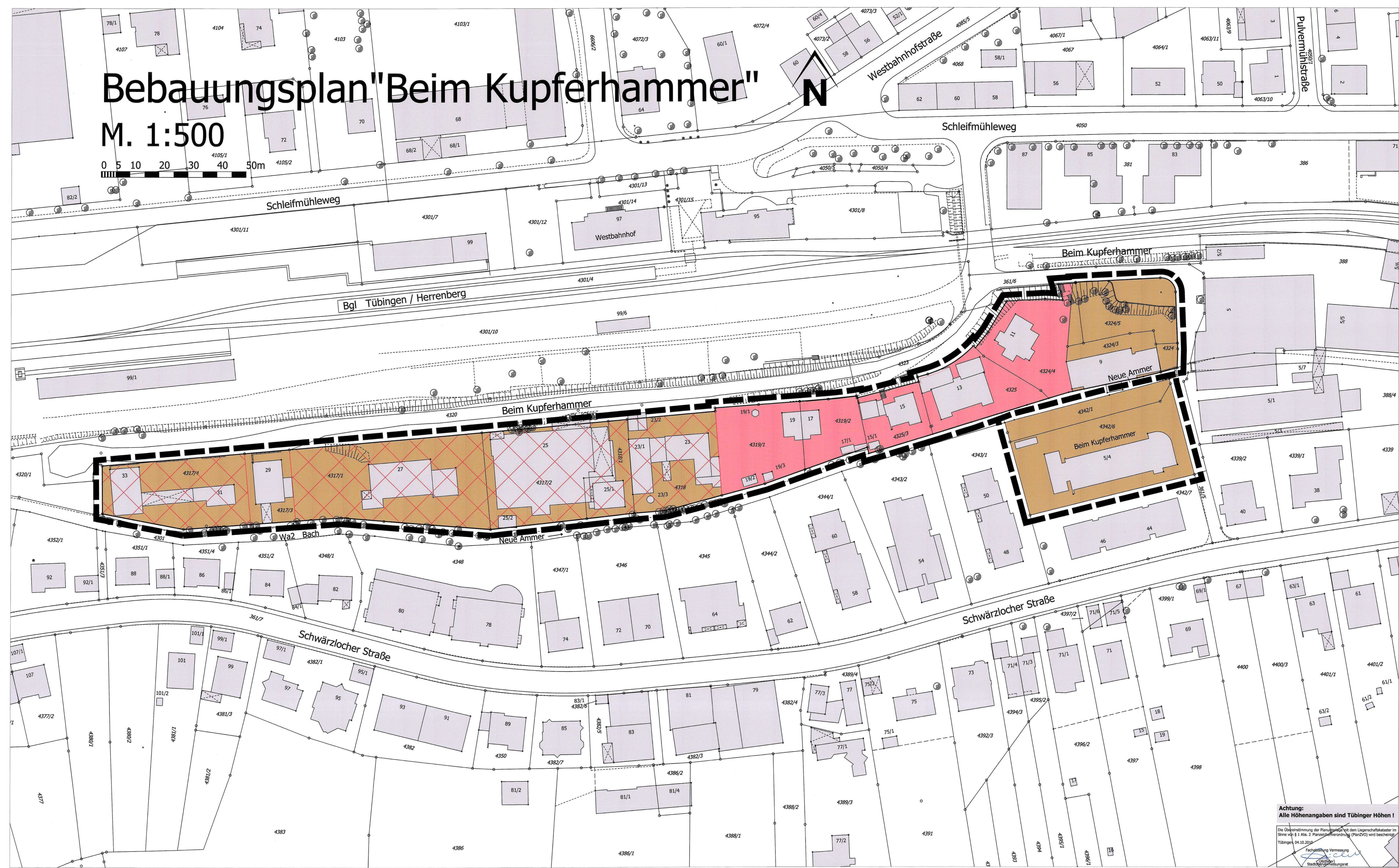


Bebauungsplan "Beim Kupferhammer"

M. 1:500

0 5 10 20 30 40 50m



Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Bei Eingriffen in den Untergrund
gutachterliche Überwachung notwendig

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 310 "Äußere Schwärzlocher Straße", rechtskräftig seit dem 01.07.1970 wird hinsichtlich der Art der Nutzung durch diesen Bebauungsplan "Beim Kupferhammer" überlagert.

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 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 entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BaunVO, § 1 Abs. 6 BaunVO sind im WA folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BaunVO, § 1 Abs. 6 BaunVO und § 1 Abs. 9 BaunVO sind im MI folgende Arten von Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb stehen und die Waren innerhalb des Gebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor; Mit Auffüllungen der Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BaunVO

II. HINWEISE

1. Altlasten

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen ist bei Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Aushubüberwachung durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSO-G wird verwiesen.

3. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Mergelsteinen mit Sandstein- bzw. Dolomitsteinlagen des Mittelkeupers (Gräbelfeld-Formation, früher "Gipskeuper"). Möglicherweise kommt im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen.

In der Niederung ist mit bauwerkrelevanten hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beobachtet bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen des vermutlich nur gering durchlässigen Untergrunds die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslagen auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden der Gräbelfeld-Formation neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederaufweitung) und können in Ein- bzw. Anschnitten rutschanfällig sein.

Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfrälle, können nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Lockergesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen u. U. nicht erkennbar.

Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.01.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Beim Kupferhammer“ nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 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 wurde am 02.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Beschluss des Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen vom 11.07.2011 wurde auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2011 wurde im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 11.07.2011 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 18.05.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16.07.2011 von 25.07.2011 bis einschließlich 02.09.2011 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 12.07.2011 im Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 02.09.2011 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 24.10.2011 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.10.2011 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeförderungsgesetz (GemF) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 18.05.2011/26.09.2011.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:
Tübingen, den 24.10.2011

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 24.10.2011

NKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, 31.10.2011

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig

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

Tim von Winnig