



Tübingen
Universitätsstadt

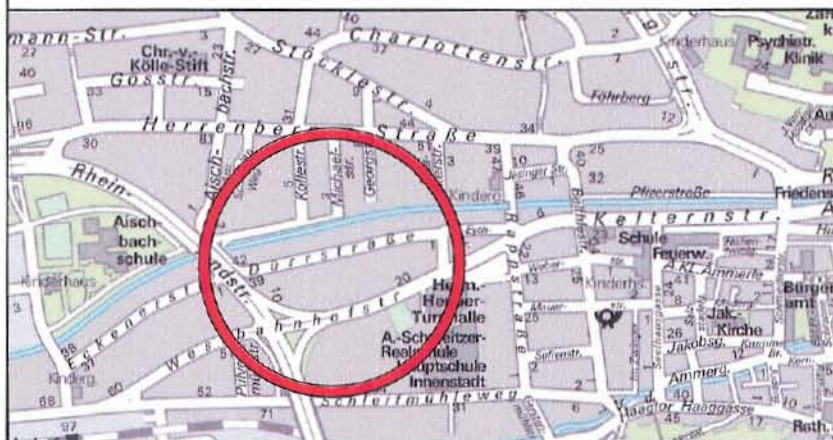
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Dürrstraße 10-16"

Plan Nr. : 481

Tübingen, 17.08.2011

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften



Cord Soehle
Baubürgermeister



Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dürrstrasse 10 -16"

Der Bebauungsplan Nr. 393 "Freiacker, Teil I", rechtskräftig seit 22.08.1988 wird durch diesen vorhabenbezogenen 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) 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, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 unzulässig sind.
- (2) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) jeweils in m über der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.
- (2) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH darf um 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Abgasrohre der Heizungsanlage bis 0,5 m überschritten werden.
- (4) Im WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Mit unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig, wenn sie eine Mindestüberdeckung von 0,50 m haben und begrünt sind.

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

- (1) Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.
- (3) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende baulichen Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig: Terrassen bis max. 20m² pro Wohneinheit im Erdgeschoss, Einfriedungen entsprechend örtl. BV Nr. 6, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge, Treppenanlagen sowie eine Pergola im süd-östlichen Planbereich

4. Tiefgarage und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage / erdüberdeckte Garage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage / erdüberdeckte Garage mit unterirdischen Abstellräumen, Haustechnik, Nebenräume und Fahrradabstellanlagen zulässig.
- (2) Oberirdische, offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur entsprechend der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche ÖG 1 festgesetzt. Als ÖG 1 wird der Böschungsbereich der Ammer definiert. Ausnahmsweise können Stützmauern und Treppenanlagen mit dazugehörigen Podesten zugelassen werden.

6. 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)

- (1) Auf Dachflächen und auf nicht befahrenen befestigten Nebenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich in die Ammer einzuleiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies topografisch im Freispiegel nicht möglich ist.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
- (3) Die Tiefgarage/erdüberdeckte Garage ist mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Wege und Terrassen

7. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen mit Geh- und Leitungsrechten dienen der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger.

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

- (1) Pflanzgebot 1 (PFG 1): Bäume entlang der Dürerstraße
An den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen bis zu max. 2 m sind zulässig. Es werden folgende Arten empfohlen:
vorzugsweise:

Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
ansonsten:
Acer patanoides 'Cleveland' oder 'Columnare' - kegel- oder säulenförmiger Spitzahorn
Alnus cordata - Italienische Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Tilia cordata 'Greenspire' oder 'Rancho' - kleinkronige Winterlinde
Fraxinus angustifolia "Raywood" - Purpur-Esche
- (2) Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume im rückwärtigen Bereich:
An den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen zu verwenden.
- (3) Die Pflanzqualitäten der Gehölze für die Pflanzgebote 1 und 2 müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulen" nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- (4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur gebietsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen verwendet werden.

Bäume im befahrbaren Bereich sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°.
- (2) Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich erdgeschossig an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude ist eine Werbeanlage von max. 0,5 m² zulässig.

5. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantenne

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen und zum öffentlichen Raum sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken oder einer Kombination aus Hecke und Zaun zulässig. Für Heckenpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze (vgl. Pflanzenliste in den Hinweisen) zu verwenden. Mauern bis 0,60m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin zulässig.

III. HINWEISE

1. Pflanzenlisten gebietsheimische Gehölze

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Alnus glutinosa

Alnus incana

Betula pendula

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Fagus sylvatica

Frangula alnus

Maßholder, Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Schwarz-Erle

Grau-Erle

Hänge-Birke

Hainbuche

Roter Hartriegel

Gewöhnliche Hasel

Zweiggriffeliger Weißdorn

Eingriffeliger Weißdorn

Gewöhnli. Pfaffenhütchen

Rotbuche

Faulbaum

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

4. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/09 bis 09/09 in der Fassung vom 17.08.2011 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Tübinger Höhe

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

6. Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen

Der Erdaushub ist nicht uneingeschränkt wiederverwendbar, deshalb sind Aushubarbeiten im gesamten Plangebiet gutachterlich zu überwachen.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 10.10.2011 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Dürrstraße 10-16" nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Dürrstraße 10-16" und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2011 wurden im Gemeinderat am 10.10.2011 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.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und das Teilnahmeverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 15.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 17.08.2011 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2011 bis einschließlich 25.11.2011 öffentlich ausgelegt. 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. 2 BauGB am 11.10.2011 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 25.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 30.01.2012 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 30.01.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 30.01.2012 die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Maßgebend sind der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 17.08.2011.

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

Tübingen, den 30.01.2012

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Cord Soehle
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 30.01.2012

Bürgermeisteramt
in Vertretung



Cord Soehlike
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 06.02.2012

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften



Tim von Winning

Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt.

Achtung:

Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

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

Tübingen, 30.01.2012

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)
Stadtobervermessungsrat