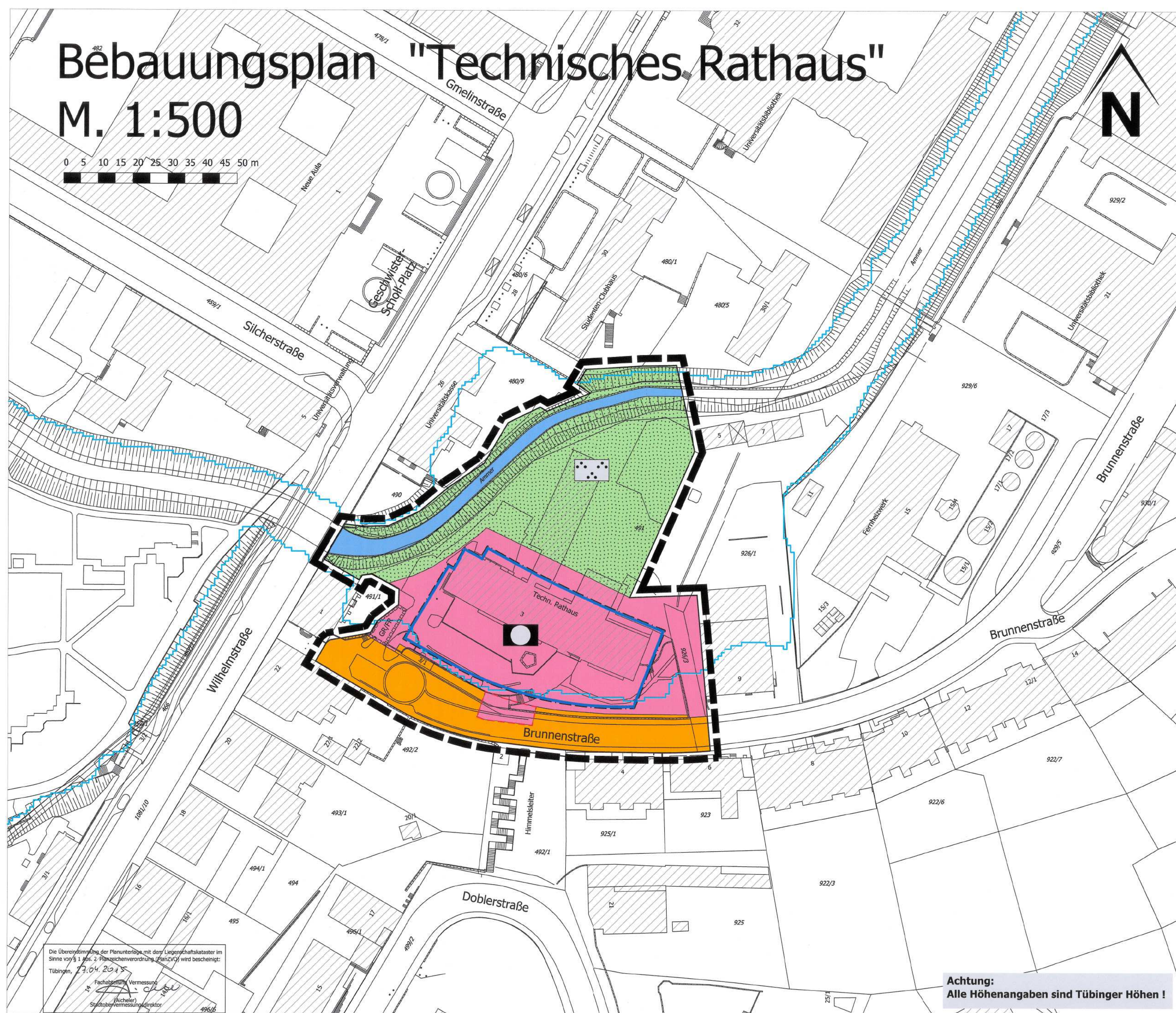


Bebauungsplan "Technisches Rathaus"

M. 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m



Die Überlagerung der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planungsverordnung (PlanVO) wird bescheinigt.
Tübingen, 23.04.2015
Fachbereich Vermessung
(Fachbereich)
Städtischer Vermessungsdezernat

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

ZEICHENERKLÄRUNG

- Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage und
Gewässerrandstreifen
- öffentliche Wasserfläche
- Stellplätze
- mit Geh- und Fahrrechten
zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen
Geltungsbereich
- Nachrichtlich:
HQ 100 (§9 Abs. 6a BauGB)
Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgend genannten, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und baurechtsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unwirksam erklärt:

- Stadtbauplan Nr. 2 "Stadtbauplan von 1866", genehmigt: 18.06.1967
- Stadtbauplan Nr. 9 "Brunnenstraße", genehmigt: 22.12.1928
- Ortsbauplan Nr. 99 "West, Osterberg Teil 3: Auf-Lanau-Randstraße", In Kraft getreten: 29.07.1957
- Bebauungsplan Nr. 308 "Brunnenstraße" (Änderung), In Kraft getreten: 02.06.1970

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65/68), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 347m ü.N.N. festgelegt.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- (2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb des Gewässerrandstreifens sind in Verbindung mit der Hauptanlage stehende untergeordnete Lüftungsschächte/-anlagen zulässig. Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, wie beispielsweise:
 - Nebengebäude für Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten
 - Geräteschuppen
 - Zugänge und Treppenanlagen
 - nicht überdachte Stellplätze
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Geragen
 - Stützmauernzulässig.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"/"Gewässerrandstreifen" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird der für die baulichen Anlagen notwendige Retentionsraum durch eine Geländemodellierung ausgedehnt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Nebenanlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen, wie z. B. Wege, Bänke, sind vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

5. 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) Nisthilfen: Als Ersatz für den Verlust von Habitatbäumen südöstlich des Hauptgebäudes sind in den umgebenden Gehölzbeständen (entlang der Ammer, Gehölzbestand südlich des Rathauses zwischen Brunnenstraße und Doblerstraße) fünf Fledermaus-Rackkästen und sieben Vogelnisthilfen (drei Kästen mit großem Flugloch, vier Kästen mit kleinem Flugloch) anzubringen.
- (2) Beleuchtung: Zur Vermeidung von Störungen lichtempfindlicher Arten (Fledermäuse) sind erforderliche Beleuchtungen so anzubringen, dass die Bereiche der Ammer und der begleitenden Gehölzbestände nicht bestrahlt werden (Verwendung von asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel = 80°) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten)).

(3) Das Niederschlagswasser von unbedeckten Belags- und Dachflächen ist über ein separates Leitungssystem in die Ammer gepuffert einzuleiten.

6. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist ein "Zufahrtsrecht über Hofraum" für das Grundstück mit der Flurstücknummer 491/1 festgesetzt.

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

Im öffentlichen Straßenraum der Brunnenstraße sind mindestens drei klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Das Baumquartier ist mit einer Hindernisse von 12 m offen auszuführen und mit geeigneten Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989) wird hingewiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 410) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2011 (GBl. S. 752) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

2. Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niedervüchsigem, trockenheitsresistenten Stauden (vorzugsweise Sedum-Kraut-Vegetationen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Gesamtbauhöhe soll mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen sind Bereiche für begehbare Terrassen, für Belüchtungsöffnungen und für technische Anlagen. PV-Anlagen können in die Begrünungsfläche integriert werden.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen können archaische Fundstellen angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Münzen) entdeckt werden. Sollten bisher unbekannte archaische Fundstellen entdeckt werden, ist die zuständige Stelle der Denkmalpflege (Regierungspräsidium Tübingen) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSHG (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg) wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

3. Geotechnik

Aus bodenmechanischer Sicht ist eine normale Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamente nicht möglich, es besteht die Gefahr von bereichsweise sehr großen und insbesondere unterschiedlichen Setzungen. Es wird empfohlen, mittels Bohrpfehlen sämtliche Fundamente auf den Festgesteinsuntergrund zu verlagern. Weitere Angaben sind den Baugrund- und Gründungsgutachten zu entnehmen (Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 08.04.2014).

4. Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB) der Ammer, die Fläche wird bei einem HQ 100 Ereignis nahezu vollständig überflutet. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) wird empfohlen.

In den Kellergeschossen muss mit drückendem Wasser gerechnet werden, sowohl wegen des im Hochwasserfall ansteigenden Grundwassers sowie wegen des Hochwasserabflusses selbst. Erdbeinbindende Bauteile müssen gemäß Erdbebennorm und den Richtlinien für wasserundurchlässige Bauwerke (WU-Richtlinie) unter Berücksichtigung der ansonsten geltenden Normen, Verordnungen und dem Stand der Technik hergestellt werden.

Die Baukonstruktionen an den Sockeln der baulichen Anlagen bis zur Höhe der festgesetzten EFH sowie Fassadenbekleidungen und -dämmstoffe in diesem Bereich müssen eine nicht saugende, nicht feuchte transportierende und wasserbeständige Beschaffenheit aufweisen. Öffnungen in den Sockeln unterhalb der festgesetzten EFH sind zu vermeiden oder mit druck-wasserdichten, dauerhaft geschlossenen Verschlüssen zu versehen, die nur im Ausnahmefall zu öffnen sind.

Lüftungsanlagen, ins freie führende Installationsschächte und Kanäle unterhalb der Hochwassermarken von 325,80 m ü. NN, müssen durch Absperreinrichtungen wasserdicht und druckfest gegen anfallendes Hochwasser geschützt werden. Feuerungsanlagen unterhalb der Hochwassermarken müssen durch wasserdichte und standfeste Bauteile gegen anfallendes Hochwasser gesichert werden.

Elektrische Anlagen unterhalb der Hochwassermarken müssen in Absprache mit den Stadtwerken Tübingen durch geeignete Maßnahmen wasserdicht geschützt werden.

Um durch Hochwasser entstehende Rückstauungen in den Entwässerungsleitungen zu vermeiden, sind Rückstausicherungen einzubauen.

5. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN + 115 mm

6. Bauzelbeschränkung

Eingriffe in die Gehölzbestände sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Arten in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 16.12.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Technisches Rathaus" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 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 18.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Planauflage fand in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 31.01.2014 statt. 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 15.01.2014 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 21.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2014 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 01.12.2014 als Entwurf genehmigt. 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 und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2014 von 15.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 09.12.2014 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 30.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des 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 27.04.2015 behandelt.

SÄTZUNGSBESCHLÜSSE

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 27.04.2015 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 10.11.2014/09.03.2015. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 27.04.2015 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2014/09.03.2015 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 27.04.2015

Bürgermeisteramt
in Vertretung:
Cord Soehle
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 27.04.2015

Bürgermeisteramt
in Vertretung:
Cord Soehle
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 09.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 11.05.2015

Fachbereich Plänen
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.

Bebauungsplan

"Technisches Rathaus"

Plan Nr. : 493

Tübingen, 09.03.2015

Fachbereich
Plänen Entwickeln
Liegenschaften



Cord Soehle
Baubürgermeister

Tim von Winning
Fachbereich
Plänen Entwickeln Liegenschaften