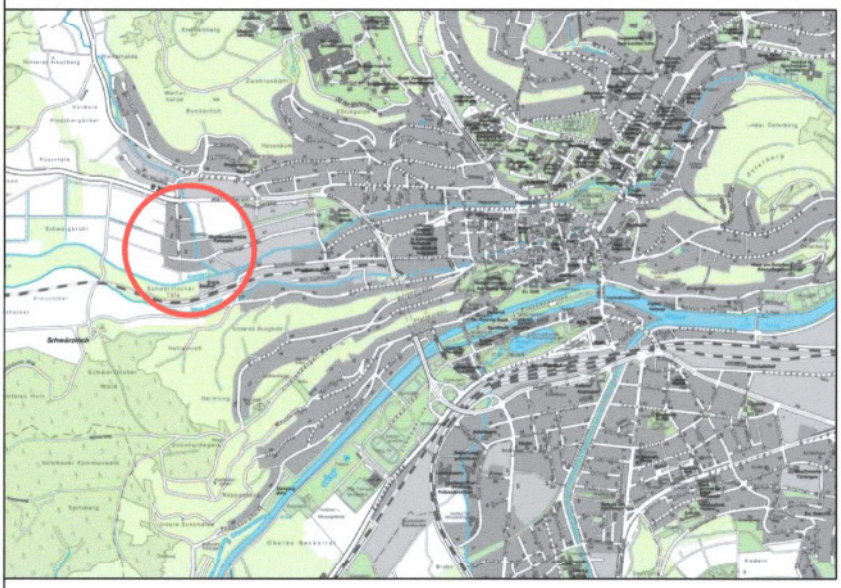
Tübingen
Universitätsstadt

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtl. Bauvorschriften

"Sindelfinger Straße - Weilersbach"

Plan Nr.: 497
Tübingen, 06.02.2014/12.08.2015



Cord Soehlke
Baubürgermeister

Barbara Neumann-Landwehr
Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

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

- Bebauungsplan Nr. 182 Ammertal (Ortsbauplan), In Kraft getreten am 22.02.1962
- Bebauungsplan Nr. 200 Ammertal Teil I (Änderung), In Kraft getreten am 04.10.1962
- Bebauungsplan Nr. 283 Sindelfinger Straße (Änderung), In Kraft getreten am 19.04.1968

I. 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 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

(2) Ausnahmsweise sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

(4) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger 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 durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. in m über NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

(3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist maßgebend. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe darf um bis zu 0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung um maximal 0,30 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 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.

(2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen an einer Gebäudelängsseite um bis zu 2,50 m mit Balkonen überschritten werden.

(3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
- In den separat ausgewiesenen Flächen Nebengebäude und Stellplätze
- Ebenerdige Terrassen einschließlich Sichtschutzelementen mit einer maximalen Höhe von 2 m im direkten Anschluss an die Hauptgebäude
- Zugänge und Treppenanlagen
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, Stützmauern
- Spielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO
- Lüftungsschächte

(4) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Gebäudestellung ist maßgebend.

4. Tiefgarage mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage (TG) ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig.

(2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen sind maßgebend. Die Mindestzufahrtshöhe (Kuppenhöhe) beträgt aus Gründen des Hochwasserschutzes 336,00 m ü.NN.

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

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen) dient vorrangig der Entwicklung des angrenzenden Gewässers.
Die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen ist zulässig.

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) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende Leuchtmittel, z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten einzusetzen.

(2) Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in den Weilersbach einzuleiten.

(3) Zugänge, Zufahrtsflächen und offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

(4) Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Terrassen, Wege und Plätze.

(5) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind nicht begrünte Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

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

(1) An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

(2) An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzliste 2 (siehe Hinweise) hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

(3) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² zu versehen.
ken oder von Drahtzäunen in Kombination mit geschnittenen Hecken bis zu einer

(4) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte bis zu 2 m zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) 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 am 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung. Für die Firstrichtung sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäuderichtungspfeile maßgebend.

(2) Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden.

(3) Satteldächer sind in roten, rotbraunen, braunen oder grauen Farbtönen einzudecken.

(4) Dachaufbauten sind nur in folgender Form zulässig:
- Dachgauben sind nur als Schlepp- bzw. Flachdachgauben zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Länge der Gebäudeaußenwand betragen.
- Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,8 m, der Abstand von der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50 m betragen.
- Die Dachgaube muss waagrecht gemessen mindestens 0,5 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden.
- Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss waagrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen.

(5) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Sie müssen mindestens 0,75 m von Traufe und Ortgang eingerückt werden und sind parallel zum Dachfirst unmittelbar auf der Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

3. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage je Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von geschnittenen Hecken oder von Drahtzäunen in Kombination mit geschnittenen Hecken bis zu einer

Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Pflanzenauswahl soll entsprechend Pflanzliste 3 (siehe Hinweise) erfolgen.

6. Satelliten-Empfangsanlagen

(1) An Gebäudefassaden sind Satelliten-Empfangsanlagen unzulässig.

(2) Pro Gebäude kann im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

III. HINWEISE

Denkmalschutz
Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

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 (2) 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).

Hochwasser
Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ammer und des Weilersbachs, die Fläche wird bei einem HQ 100 Ereignis der Ammer teilweise überflutet. Eine hochwasserangepasste Bauweise vor allem der Gebäudeteile unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) wird empfohlen.

Energiestandard
Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens als KfW-Energieeffizienzhaus 70 zu errichten.

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

Pflanzlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzliste 1 - Mittelkronige Laubbäume

Acer platanoides, ggf. in Sorten	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Platanus x acerifolia	- Platane
Prunus avium 'Plena'	- gefüllt blühende Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia, ggf. in Sorten	- Robinie
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata, ggf. in Sorten (z.B. ‚Greenspire')	- Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Platzbäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Platanus x acerifolia	- Platane

Pflanzliste 3 - geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 14.05.2012 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach" aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 19.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauflage in der Zeit vom 21.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012. 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 15.05.2012 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 15.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.10.2013 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 04.11.2013 als Entwurf mit Änderungen 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 und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 06.02.2014 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.2014 von 17.03.2014 bis einschließlich 22.04.2014 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENLTICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 06.03.2014 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 11.04.2014 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 30.11.2015 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 30.11.2015 den 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 06.02.2014 mit Änderungen vom 12.08.2015.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 30.11.2015 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2014 mit Änderungen vom 12.08.2015 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 30.11.2015

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 30.11.2015

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 05.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 07.12.2015

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !

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

Tübingen, den 17.04.2014

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)
Stadtobervermessungsdirektor