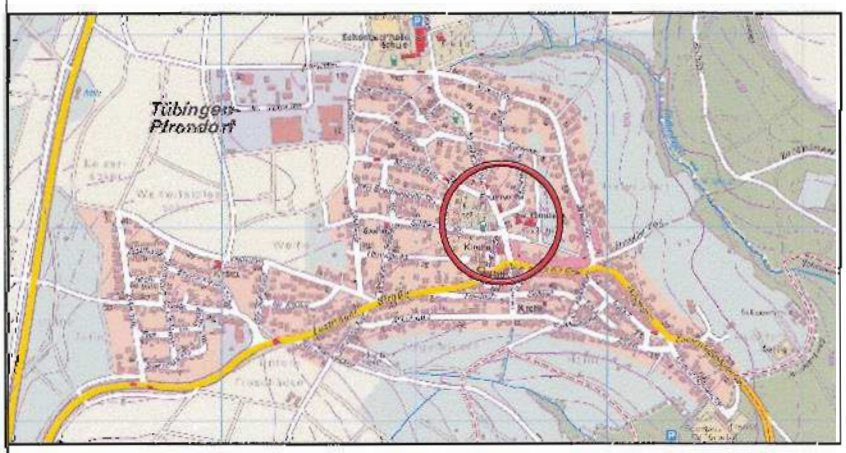
Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan und örtl.Bauvorschriften **FAB Stadtplanung**

Kohlplattenweg/ Baumwiesenweg Tübingen- Pfrondorf

Plan Nr. : 5052

Tübingen, 30.03.2010



Cord Soehlke
Baubürgermeister

von Winning
FB Planen,
Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan 5044 „Breite vom 16.08.1983 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 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 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Gebiete WA 1 und WA 2.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

(4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

(1) Im WA 1 und WA 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdachbauten bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Im WA 2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

(3) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand; oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt beider Dachflächen. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe der obere Dachabschluss des Gebäudes.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Ab. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

(2) Die Baulinien und Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Im WA 1 und WA 2 wird die zulässige Höhenlage der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN entsprechend den Eintragungen im

zeichnerischen Teil definiert.

(2) Im WA 2 darf die EFH maximal 0,50 m über der nächstgelegene öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

8. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur in den im zeichnerischen Teil für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

(2) Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude im WA 1 sind mit flach geneigten Dächern bis maximal 10 Grad auszubilden. Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur offene Stellplätze innerhalb der im zeichnerischen Teil für Stellplätze gekennzeichneten Fläche am Baumwiesenweg zulässig.

9. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist von Bebauung gänzlich freizuhalten und als Grünfläche (Wiese) anzulegen. Nebenanlagen, Wege, Stellplätze u. ä. sind in diesem Bereich nicht zulässig.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze an der Maienfeldstraße, am Kohlplattenweg und am Baumwiesenweg werden als private Stellplätze ausgewiesen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 594/2 am Baumwiesenweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die bestehende Transformatorenstation zu sichern.

12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die Fläche des Alten Friedhofes wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

(2) Der Kinderspielplatz südlich des Friedhofes an der Süßerstraße wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

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

(1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind entlang der Maienfeldstraße, des Kohlplatten- und des Baumwiesenweges hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.

(2) Pflanzgebot 1: Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzgebot 2: Mehlbeere (Sorbus aria)
Rotdorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet'
Weißdorn (Crataegus lavallei / carrierei)

(2) Im Alten Friedhof ist zur Ergänzung der bestehenden inneren Einfassung der Friedhofsmauer mit Linden eine weitere Winterlinde (StU 18/20) anzupflanzen.

(3) Pflanzquartiere für Einzelbäume sind offen anzulegen; sie müssen eine Mindestgröße von 7 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.

(4) Im WA 2 sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen nördlich des Baufensters mindestens vier Hochstamm-Obstbäume neu zu pflanzen. Bei den Pflanzstandorten ist zu berücksichtigen, dass ein ausgewachsener Baum einen Kronendurchmesser von ca. 10 m erreichen kann und ausreichend Abstand von Gebäuden zu halten ist. Von der Nachbargrenze ist bei Obstbäumen ein Mindestabstand von 3 m zu halten, bei veredelten Walnussbäumen ein Abstand von 4 m.

(5) Flachdächer sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen.

14. Pflanzerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 18/20) zu ersetzen. Geringe Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.

(2) Bei Abgang von Bestandsbäumen im WA 2 sind als Ersatz wieder Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen vorzugsweise entlang des Baumwiesen- oder Kohlplattenweges.

(3) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Flächen für Strauchpflanzungen sowie die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume auf dem Friedhofsgelände sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ergänzen.

(4) Während der Abbruch- und Baumaßnahmen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu erfüllen.

15. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauNVO, § 2 DSchG)

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Das Kulturdenkmal des Alten Friedhofes (Kohlplattenweg 13) umfasst eine Friedhofsummauerung von 1831 sowie eine Leichenhalle mit Kriegerdenkmal aus der Zeit um 1920.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

(1) Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.

(2) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

(3) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig. Drehbare Sonnensegel sind nicht zulässig.

(4) Solaranlagen sind bei Gebäuden mit Flachdächern von den Gebäudeaußenkanten mindestens 0,50 m zurückzuversetzen. Bei Satteldächern sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren; aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

2. Fassadengestaltung

Grelle Farben und Materialien dürfen nicht verwendet werden.

3. Stellplatzgestaltung

(1) Stellplätze sind zu bündeln, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und beidseitig durch einen Baum einzufassen.

(2) Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster etc.) auszuführen; die Wasserdurchlässigkeit der Beläge muss mindestens 30% betragen.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Im WA 2 sind die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei der Pflanzenauswahl sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu wählen.

5. Einfriedungen

(1) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die im zeichnerischen Teil mit einer x-x-x-Signatur gekennzeichneten Bereiche mit Einfriedungen in Form von senkrechten Holzlattenzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m einzufassen. Ansonsten sind im WA 1 zum öffentlichen Raum heimische Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Einfriedungen zu angrenzenden Privatgrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

(1) Pro Gebäude ist nur eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.

(2) Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ihre Oberkante muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen; sie sind auf die Farbe der Dacheindeckung abzustimmen.

7. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, im Plangebiet nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig; sie dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

III. HINWEISE

Altlasten

Auf Flst. 600/2 und 600/3 befand sich der ehemalige Gemeindebauhof von Pfrondorf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung aus dessen Betrieb; eine solche kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Aushub anfallen, der geruchlich oder farblich auffällig ist, ist vor dessen Entsorgung oder Wiedereinbau ein Bodengutachter heranzuziehen.

Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu treffen.

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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation, Lias alpha 3), die von Löss bzw. Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Sowohl der Löss bzw. Lösslehm als auch die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Unterjuras neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrockung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindungstiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Turneriton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u.U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefern bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 07.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Mit Beschluss vom 11.02.2008 wurde auf die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.02.2008 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 20.12.2007 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16.02.2008 von 25.02.2008 bis einschließlich 28.03.2008 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENLTICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 14.02.2008 betelligt.

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.03.2010 wurden am 07.06.2010 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Änderungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung aufzufordern.

Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die Frist wurde auf 1 Monat festgelegt.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2010 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.06.2010 von 21.06.2010 bis einschließlich 23.07.2010 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENLTICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 4 Abs. 2 BauGB am 08.06.2010 beteiligt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN
Die zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und zum geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs .2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 25.10.2010 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.10.2010 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Bebauungsplan mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Begründung in der Fassung vom 30.03.2010.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25.10.2010 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.03.2010 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 25.10.2010

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 25.10.2010

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

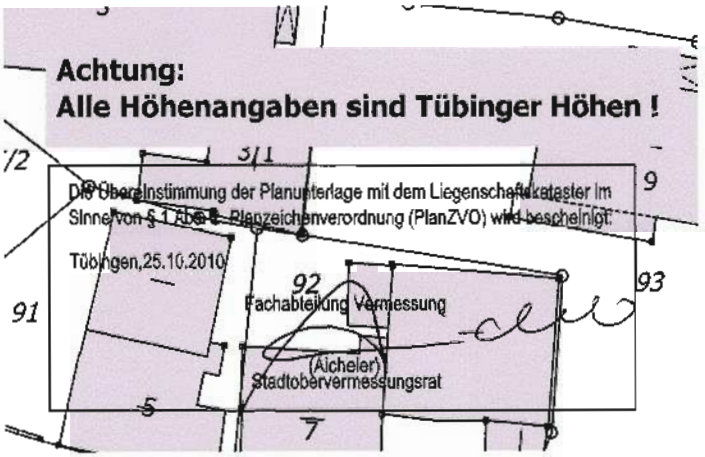
INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 15.11.2010

FB Planen, Entwickeln Liegenschaften

Tim von Winning

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, 25.10.2010
Fachabteilung Vermessung
(Aicheler)
Stadtobervermessungsrat
92
91
93
5
7
9

Tübinger Höhen

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