

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Stadtplanung

Esther Wenzelburger, Telefon: 204-2262

Sandra Weber, Telefon: 204-2761

Gesch. Z.: 71

Vorlage 434/2008

Datum 13.11.2008

**Beschlussvorlage**zur Behandlung im: **Gemeinderat**Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortschaftsrat Kilchberg**

---

**Betreff:       Bebauungsplan „Vormorgen“ in Tübingen, Stadtteil Kilchberg**  
**Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 230/2007, 15/2008, 206/2008

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 05.08.2008 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 05.08.2008 (Anlage 2)  
Begründung vom 05.08.2008 (Anlage 3)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

---

**Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan „Vormorgen“ bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 werden gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

**Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan „Vormorgen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von senioren- und behindertengerechten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage auf dem Areal „Vormorgen“ im Stadtteil Kilchberg geschaffen werden.

**Begründung:****1.       Anlass / Problemstellung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich Vormorgen drei unterschiedlich große Baufenster vor, die vorwiegend mit Geschosswohnungen bebaut werden können. Wie auch im Entwurf des städ-



tebaulichen Rahmenplans für Kilchberg dargestellt, hat sich aber der Bedarf zwischenzeitlich verändert. Nachgefragt werden insbesondere senioren- und behindertengerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage. Dies erfordert neues Planungsrecht.

## **2. Sachstand**

Der Planungsausschuss des Gemeinderats hat in der Sitzung am 08.09.2008 den für den westlichen Teil des Bebauungsplanes (WA 1 und WA 2) geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen. Es wurde beschlossen, diesen Teil des Bebauungsplanes aufgrund der vorgenommenen Änderungen nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Die Dauer der erneuten Beteiligung wurde auf 2 Wochen festgelegt und es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zum geänderten Teil des Bebauungsplanes Vormorgen vorgebracht werden können.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.09.2008 wurde der westliche Teil des Bebauungsplanes (WA 1 und WA 2) mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung in der Fassung vom 05.08.2008 von 22.09.2008 bis 06.10.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2008 an der Änderung beteiligt.

Im Zuge des erneuten Auslegungsverfahrens des westlichen Teils gingen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen ein.

Der Ortschaftsrat Kilchberg hat in seiner Sitzung am 10.09.2008 angeregt, dass in die Pflanzenliste 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Vormorgen“ ergänzend mittelgroße bis große hochstämmige Obstbäume und deren Zierformen wie z. B. Birne aufgenommen werden. Diesem Wunsch wurde entsprochen. Da die Pflanzenlisten nur empfehlenden Charakter haben, stellt diese Änderung eine nachrichtliche Änderung dar.

Zwischenzeitlich wurde die Hochbauplanung weiterbearbeitet und das Energiekonzept fortgeschrieben. Ziel ist es, im gesamten Baugebiet einen hohen Anteil regenerativer Energieträger, sowie optimierte Dämmstandards und Gebäudetechnik zu realisieren. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Wärmeversorgung der Wohnanlage mit einer Kombination aus thermischer Solaranlage und oberflächennaher Geothermie vorgesehen. Von der GWG wird beabsichtigt, den KfW40-Standard mindestens aber KfW60-Standard zu realisieren.

## **3. Lösungsvarianten**

Keine.

## **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt durchgeführt. Die Kosten der Hochbauplanung und deren Umsetzung trägt die GWG.



## **6. Anlagen**

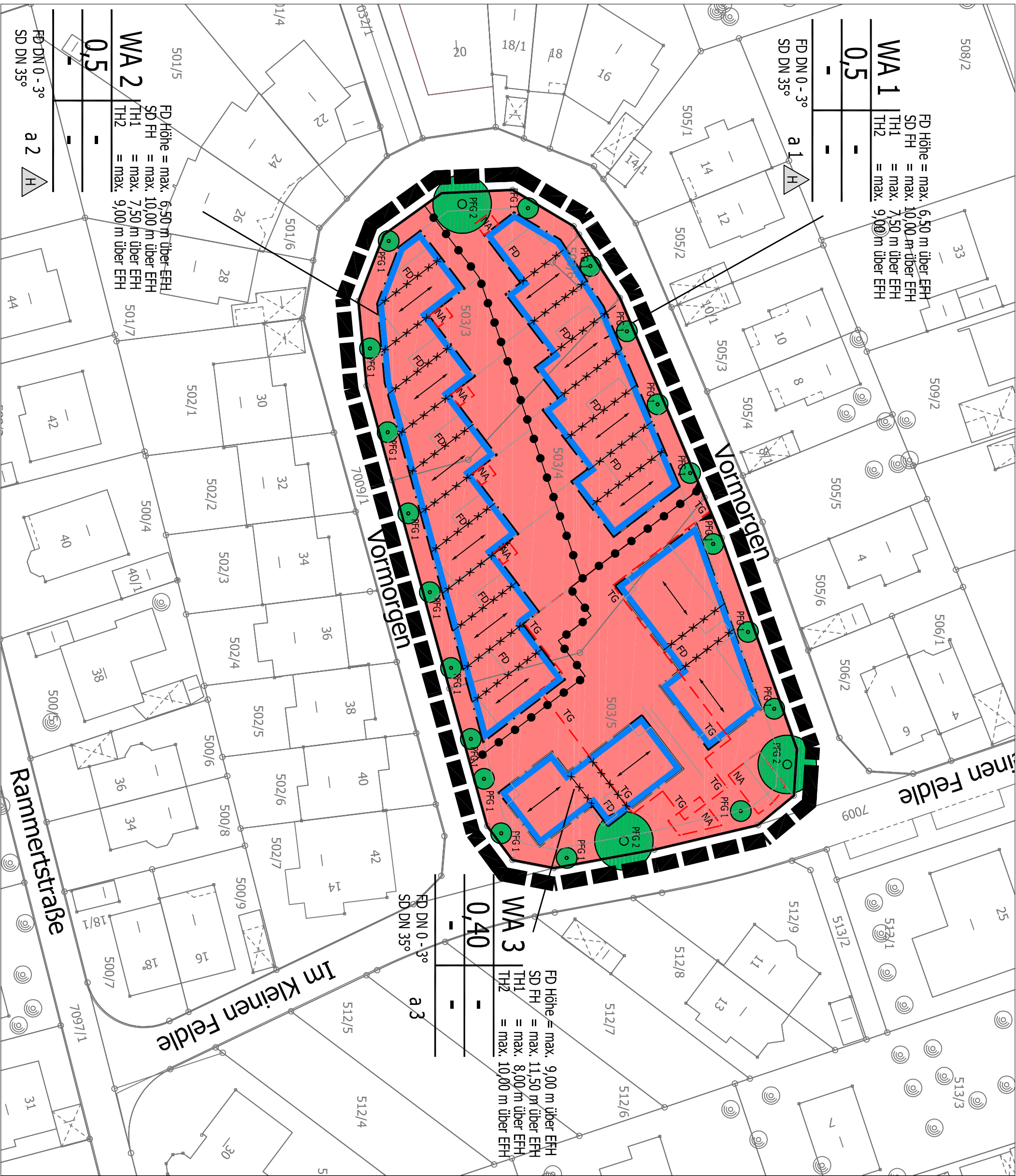
Bebauungsplanentwurf vom 05.08.2008 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 05.08.2008 (Anlage 2)

Begründung vom 05.08.2008 (Anlage 3)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)





WA 1	
FD Höhe = max. 6,50 m über EFH	
SD FH = max. 10,00 m über EFH	
TH1 = max. 7,50 m über EFH	
TH2 = max. 9,00 m über EFH	

FD DN 0 - 3°	a 1
SD DN 35°	

WA 3	
FD Höhe = max. 9,00 m über EFH	
SD FH = max. 11,50 m über EFH	
TH1 = max. 8,00 m über EFH	
TH2 = max. 10,00 m über EFH	

FD DN 0 - 3°	a 3
SD DN 35°	

WA 2	
FD/Höhe = max. 6,50 m über EFH	
SD FH = max. 10,00 m über EFH	
TH1 = max. 7,50 m über EFH	
TH2 = max. 9,00 m über EFH	

FD DN 0 - 3°	a 2
SD DN 35°	

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	First-,Trauf-, Gebäudenhöhe
-----------	-----------------------------

Grundflächenzahl	-
------------------	---

Dachform	Bauweise
----------	----------

EFH

TH max. zul. Traufhöhe in Meter über EFH

FH max. zul. Firsthöhe in Meter über EFH

SD Satteldach

FD Flachdach

Hausgruppen

Baugrenze

Einfahrtsbereich Tiefgarage

Fläche für Versorgungsanlagen

Pflanzgebot für Bäume, PFG 1+2

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, und Tiefgaragenstellplätze

Stellung der Gebäude, Firststrichung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Bebauungsplanentwurf  
Vormorgen

Maßstab: 1:500

Datum: 05.08.2008



---

<p><b>Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b> zum Bebauungsplan „Vormorgen“</p>
--

---



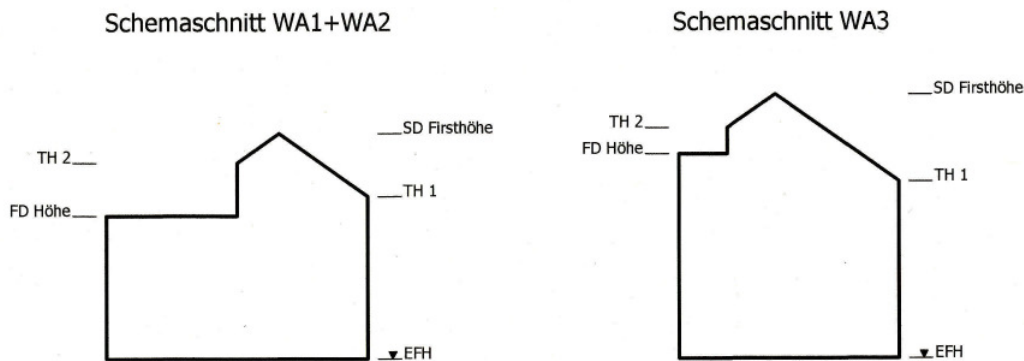
**Tübingen**  
Universitätsstadt



Der Bebauungsplan „Bühler-/Rammerstraße“, rechtskräftig seit dem 26.10.1994 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vormorgen“ 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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) 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 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:



- (2) Die max. zulässige FD Höhe darf durch Brüstungselemente um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- (3) Die max. zulässige TH 1 darf im WA 3 durch ein Zwerchhaus um bis zu 1,20 m überschritten werden.
- (4) Die zulässige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird gemäß dem zeichnerischen Teil im Bereich WA 1 und WA 2 auf 0,50 und im Bereich WA 3 auf 0,40 festgesetzt.
- (5) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist der untere Bezugspunkt für die Höhen und darf bei Neubauten maximal 1,0 m über der zugehörigen angrenzenden Höhe des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen.
- (6) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH1, TH2) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (SD FH) ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen und für die Höhe des Flachdaches (FD Höhe) die oberste Dachbegrenzung.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise (a1-a3) wie folgt festgesetzt:

- a1: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zulässig sind nur Hausgruppen. Außerdem ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von bis zu 2,00 m zulässig ist.



a2: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zulässig sind nur Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 70 m. Außerdem ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von bis zu 1,30 m zulässig.

a3: abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Zwischen den Baufeldern ist eine Abstandfläche von mindestens 4,20 m ausreichend.

#### **4. 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.
- (2) Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Ausgenommen sind die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage.
- (3) Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen werden bei Nr. 6 geregelt.

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

Maßgebend für die Stellung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile.

#### **6. Nebenanlagen und nicht überbaubarer Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen wird die Höhe auf 2,40 m beschränkt.
- (2) Im WA 1 und 2 ist zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum pro Grundstück eine Anlage für überdachte Fahrradabstellplätze bzw. zur Unterbringung von Müll bis max. 5 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- (3) Terrassen im WA 1 und 2 sind mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im WA 3 ist pro Erdgeschosswohnung eine Terrasse von bis zu 15 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- (4) Zufahrten und Wege sowie befestigte Spielflächen sind außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig.
- (5) Stützmauern sind nur in den unter örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 genannten Fällen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (6) Im WA 3 ist innerhalb der ausgewiesenen Nebenanlagen die Errichtung einer Trafostation zulässig.

#### **7. Stellplätze, Garagen und Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in dem im zeichnerischen Teil als Tiefgarage gekennzeichneten Bereich zulässig.

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

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

##### **Pflanzgebot 1 (PFG 1):**

##### **Straßenbegleitende Bäume und Sträucher**



An den gekennzeichneten Stellen sind auf einer gedachten Linie, parallel und im Abstand von ca. 0,50 -1,00 m zur Straße „Vormorgen“, hochstämmige Bäume mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können auf der gedachten Linie um bis zu 3 m verschoben werden. Maßgebend ist die Pflanzliste 1 in den Hinweisen.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2):**

##### **Straßenbegleitende Bäume an markanten Stellen**

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume entsprechend Pflanzliste 2 in den Hinweisen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen parallel zur Straße auf der gedachten Linie von bis zu 5 m sind zulässig.

#### **Pflanzgebot 3 (PFG 3):**

##### **Innenbereich der zwei östlichen Einzelgebäude**

Im Hofbereich des WA 3 sind mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baumquartier muss eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) 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 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend für die zulässigen Dachformen und die Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Satteldächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln einzudecken.
- (3) Mit Dachaufbauten (Solaranlagen sind hiervon ausgenommen), Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung dieser Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.
- (4) Zwerchhäuser müssen zum Ortgang des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- (5) Solaranlagen sind im WA 1 und 2 nur auf den süd-westlich geneigten Dachflächen sowie im WA 3 auf den süd-östlich/-westlich geneigten Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig. Sofern eine Solaranlage geplant ist, die nicht die gesamte Dachfläche belegt, so hat sie sich an den prägenden Bestandteilen des Gebäudes (z. B. Vorbauten, Achsen von Dachflächenfenstern usw.) zu orientieren.
- (6) Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 6 cm zu begrünen.
- (7) Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm, an Baumstandorten mit einem Mindestgesamtaufbau von 80 cm zu begrünen.

### **2. Fassadengestaltung**



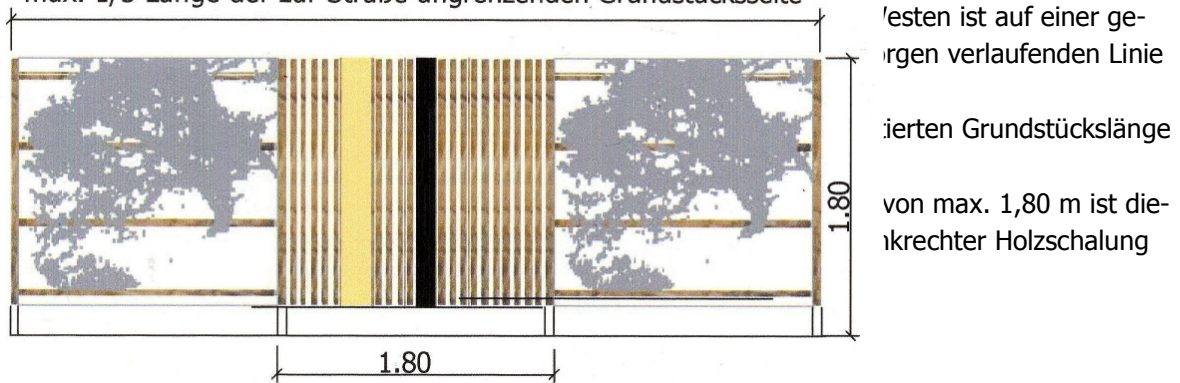
- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in Holzverschalung auszuführen.

### 3. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im WA nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, nicht zulässig.

### 4. Einfriedungen

- (1) Zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum sind Einfriedungen mit Ausnahme des in Ab-  
max. 1/3 Länge der zur Straße angrenzenden Grundstücksseite



### 5. Stützmauern

Auf der nichtüberbaubaren Fläche sind Stützmauern in einer Höhe von max. 0.90 m zulässig sofern sie zum Abfangen von Geländeversprüngen dienen.

### 6. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich kann pro Gebäude eine Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

### 7. Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

### 8. Nicht überbaubare Flächen

- (1) Höfe, Zufahrten, Wege sowie Terrassen und befestigte Spielflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.



(2) Die übrige nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

### III. HINWEISE

#### 1. Pflanzlisten

Die Pflanzqualitäten der u. g. Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

##### **Pflanzliste 1:**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus in Arten und Sorten	-	Kirsche, Zierkirsche
Malus in Arten und Sorten	-	Apfel, Zierapfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume		

##### **Pflanzliste 2:**

Stammumfang mindestens 14/16 cm

Tilia cordata	-	Winter-Linde,
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere

oder mittelgroße bis große Obstbäume und deren Zierformen, Hochstamm, wie z. B. Birne, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

#### 2. Denkmalpflege

Es wird hingewiesen auf § 20 DSchG:

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.

#### 3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden.

Tübingen, den 05.08.2008



## Begründung

zum Bebauungsplan „Vormorgen“



tebaulichen Rahmenplans für Kilchberg dargestellt, hat sich aber der Bedarf zwischenzeitlich verändert: Nachgefragt werden insbesondere senioren- und behindertengerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage. Dies erfordert eine Bebauungsplanänderung.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung „Bühler-/Rammertstraße“ jetzt Bebauungsplan „Vormorgen“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von barrierefreien Wohnungen sowie Reihenhäuser für Familien auf dem Areal „Vormorgen“ in Kilchberg geschaffen werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen im Eigentum der GWG (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Tübingen mbH). In Absprache mit der Stadt hat die GWG vier Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt. In der Bewertungskommission am 30.01.2007 wurde der erste Preis mit großer Mehrheit an das Architekturbüro agsn, Boss und Klimesch, vergeben. Empfohlen wurde, diese Arbeit dem Bebauungsplan „Vormorgen“ zu Grunde zu legen. Dem stimmte der Ortschaftsrat Kilchberg am 21.03.2007 zu und der Aufsichtsrat der GWG beschloss am 16.05.2007 einstimmig die Umsetzung des Konzeptes.

Vorgesehen sind zehn Grundstücke für Reihenhäuser sowie ein Grundstück für zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf senioren- und behindertengerechten Wohneinheiten.

### **Planbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch die Straße „Vormorgen“
- im Westen durch die Straße „Im kleinen Feldle“

Der Planbereich umfasst eine Größe von ca. 0,35 ha und ist eingebunden in das umgebende Wohnquartier.

### **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist deshalb nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bühlerstraße / Rammertstraße, der seit dem 26.10.1994 rechtskräftig ist.

### **Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung: Die städtebaulichen Strukturen sollen planungsrechtlich geändert werden; das Plangebiet soll an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Die Gesamtgrundstücksflächen des Bebauungsplanes betragen ca. 0,35 ha. Damit wird die Grenze des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten, eine Vorprüfung des Einzelfalls ist damit nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

### **Planinhalt**



## **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Kilchberg in Form von senioren- und behindertengerechten Wohnungen sowie Reihenhäusern für Familien gerecht zu werden, wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vormorgen" als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Flach- und Sattelfächer sowie der Traufhöhen 1 und 2 in Metern über EFH entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Neubauten darf max. 1,0 m über der Hinterkante des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH1, TH2) wird die Schnittkante zwischen der Außenflächen des Daches und der Außenwand festgesetzt, als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (SD FH) wird der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen und für die Höhe des Flachdaches (FD Höhe) die Oberkante des Daches inklusive Aufbau festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine 2- bis 3-geschossige Bebauung. Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die bestehende Bebauung entlang der Straße Vormorgen.

Die maximal zulässige FD Höhe darf durch Brüstungselemente um bis zu 1,00 m überschritten werden, die max. zulässige TH 1 darf im WA 3 um bis zu 1,20 m durch Zwerchhäuser überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden. Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird im Bereich des WA 1 und WA 2 auf 0,5, im WA 3 auf 0,4 festgesetzt. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Grundflächenobergrenzen für Wohngebiete werden im WA 1 und WA 2 überschritten. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten ist hier eine verdichtete Bauweise in Hausgruppen sinnvoll.

Durch die zusammenhängenden privaten und gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sowie die gut gegliederte Bauweise mit Gebäudevor- und rücksprüngen wird eine hohe Freiflächenqualität erreicht und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausreichend Rechnung getragen.

### **6.1.3. Bauweise**

Entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO ist im Bereich WA 1 an der östlichen Begrenzung des Baufeldes ein verminderter Grenzabstand von 2,00 m zulässig, es sind nur Hausgruppen zulässig. Im Bereich WA 2 sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 70 m zulässig. Des Weiteren ist an der östlichen Begrenzung des Baufeldes im WA 2 ein verminderter Grenzabstand von 1,30 m zulässig. Im Bereich WA 3 sind zwischen den Baufeldern verminderte Abstandsflächen zwischen den Baufeldern zulässig, der Abstand muss aber mindestens 4,20 m betragen.

Angestrebt wird eine offene Bauweise, im WA 1 und WA 2 in Form von Hausgruppen, im WA 3 als zwei Einzelgebäude mit seniorenrechtlichen Wohnungen, wodurch ein nachbarschaftliches, generationsübergreifendes Wohnen gefördert wird. Entsprechend den Zielen eines sparsamen Flächenverbrauchs, der Berücksichtigung einer optimalen Grundstücksausnutzung sowie dem Ermöglichen



von nachbarschaftlichem Wohnen sind die genannten Abweichungen städtebaulich notwendig und vertretbar. Nachbarliche Belange werden durch die Reduzierung der Grenzabstände nicht beeinträchtigt, insbesondere weil eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude sichergestellt ist. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

#### **6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen kann gebaut werden. Die Baukörper der Hausgruppe bilden wichtige Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum und beziehen sich auf die umgebende Bebauung. Sie sollen die überbaubare Fläche definieren und die Versiegelung begrenzen. So können möglichst große, zusammenhängende private bzw. gemeinschaftliche Freiflächen geschaffen werden, die einen wichtigen Ausgleich zur dichten Baustruktur darstellen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Bauliche Anlagen sollten deshalb grundsätzlich nur auf der überbaubaren Fläche entstehen. Einzelne Ausnahmen werden bei der Festsetzung zu Nebenanlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Die Tiefgarage im Bereich des WA 3 als unterirdische bauliche Anlage wird von der Wirkung der Baugrenzen ausgenommen.

Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firsttrichtungspfeilen bestimmt. Damit ist eine bauliche Entwicklung gewährleistet, die sich auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Vormorgen“ bezieht und dem gesamten Quartier eine einheitliche Gestaltung gibt. Außerdem ist auf den süd-westlichen bzw. süd-östlichen Dachflächen eine optimale passive, wie aktive Nutzung der Solarenergie möglich.

#### **6.1.5. Nebenanlagen und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb des überbaubaren Bereichs und innerhalb der für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen wird die Größe der Nebenanlagen beschränkt und zwar bis zu einer Höhe von 2,40 m. Stützmauern sind entsprechend den Festsetzungen nur zum Abfangen von Geländeversprüngen auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Terrassen im WA 1 und 2 sind mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im WA 3 ist pro Erdgeschosswohnung eine Terrasse von bis zu 15 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Weiter sind Zufahrten und Wege sowie befestigte Spielflächen außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig. Außerdem kann im WA 1 und 2 zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum pro Grundstück eine Anlage für überdachte Fahrradabstellplätze bzw. zur Unterbringung von Müll bis max. 5 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

#### **6.1.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgarage**

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in dem im zeichnerischen Teil als Tiefgarage gekennzeichneten Bereich zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie ein hohes Maß an Freiflächenqualität zu gewährleisten. Die Ortsrandlage soll weitgehend von Verkehr und damit verbundenen Lärm und Abgasen freigehalten werden.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Weitere Parkmöglichkeiten bestehen zwischen den Grundstückszufahrten entlang der Straße Vormorgen.

#### **6.1.7 Pflanzgebote**



Durch das Grünkonzept mit seinen Pflanzgeboten (PFG 1-3) soll ein Bezug hergestellt werden zu den kultivierten Streuobstanlagen des nahen Ortsrandes und insbesondere zu der ländlichen Gartengestaltung der näheren Umgebung.

Durch die Pflanzgebote (PFG 1-2) entlang der öffentlichen Erschließungsstraße soll der öffentliche Straßenraum gegliedert werden. An den gekennzeichneten Stellen (PFG 2) sollen größere Bäume raumbildend wirken und städtebaulich markante Bereiche betonen. Jedes der 8 Reihenhäuser erhält im Eingangsbereich einen Hausbaum (PFG 1), der zum einen die Verbindung zur Gemeinschaft unterstreicht, zum anderen die Unverwechselbarkeit jedes Hauses betont.

Der Bereich der Mehrfamilienhäuser ist weitgehend gartenunabhängig, hat eher städtischen Charakter, genießt aber dennoch das angenehm grüne Umfeld. Die beiden Hauptzugänge der Mehrfamilienhäuser sind durch größere Bäume (PFG 2) akzentuiert und führen zum Innenbereich. Im Hofbereich zwischen den Einzelgebäuden sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (PFG 3).

Die eigentlichen Gartenbereiche der Reihenhäuser in der Mitte sollen v.a. nachbarschaftlichen bis privaten Charakter mit ausreichender Rückzugsmöglichkeit haben. Vor allem im Bereich der Reihenhäusergärten soll möglichst vielen individuellen Nutzungswünschen Raum gegeben werden. Dabei ist die Atmosphäre einer zur Straße weitgehend offenen Anlage, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatsphäre im Bereich der Terrassen, in Form von Sichtschutzelementen und bepflanzten Spalieren angestrebt.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des Ortsbildprägenden Charakters von Kilchberg werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Satelliten-Empfangsanlagen, Abgrabungen und die Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche dazu dienen, den Charakter des Ortes zu wahren. Letztlich soll damit auch eine geordnete gestalterische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Mit Dachaufbauten (Ausnahme Solaranlagen), Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortsgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für die Anordnung der Bauteile untereinander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen. Die Dacheindeckung soll mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln erfolgen. Diese Vorschriften sollen auf den Bestand Bezug nehmen und eine möglichst einheitliche Ortsansicht sicherstellen.

Die Satteldächer mit einer Neigung von 35° ermöglichen die Nutzung der Solarenergie. Solaranlagen sind nur auf der süd-westlich bzw. süd-östlich geneigten Dachfläche mit einer maximalen Aufbauhöhe von 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig und sollen gestalterisch möglichst unauffällig in die Dachlandschaft integriert werden.

Die Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sollen aus ökologischen sowie gestalterischen Gesichtspunkten mit extensiver Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 6 cm ausgeführt werden. Auch Tiefgaragen sind sowohl aus ökologischen als auch städtebaulichen Gründen mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm zu begrünen, worauf ein Freiflächenkonzept mit Bepflanzung realisiert werden kann.

Die Fassadengestaltung soll in Ortsbild-verträglichen und -üblichen Materialien hergestellt werden, deshalb sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen nicht zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden in Holzverschalung auszuführen.



Die Vorschriften für Werbeanlagen sollen es den im WA zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, den Verwaltungen sowie den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die sich im Gebiet ansiedeln könnten, ermöglichen, auf den Betrieb durch Werbung hinzuweisen. Die Größe von 1 m<sup>2</sup> ist hierfür angemessen. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung und Anlagen zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum sind Einfriedungen mit Ausnahme der definierten Sichtschutzelementen und Spalieren nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Einfriedung soll der offene Charakter der Bebauung zur Umgebung sichergestellt werden sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes Rechnung getragen werden. Die Gebäude sollen die wichtigen Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum hin bilden. Gleichzeitig soll aber im Bereich der Vorgärten mit Terrassen nach Süden und Westen das Bedürfnis nach Privatsphäre ausreichend berücksichtigt werden.

Die Vorschrift über Satelliten-Empfangsanlagen soll einen ausreichenden Bedarf an Sendern sicherstellen. Aus gestalterischen Gründen wird die Anzahl der Anlagen begrenzt.

Mit dem Ausschluss von Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergrössen soll das natürlich gewachsene Niveau bewahrt und gebietsuntypische Veränderungen wie Abgrabungen verhindert werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten sind Höfe, Zufahrten, Wege sowie Terrassen und befestigte Spielflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die übrige überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

### **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.

Die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Wassergesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden vom Büro ihb GmbH in der Untersuchung vom 31.10.2007 geprüft.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Gelände für die Nutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds liegen in einem ungünstigen Bereich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Entwässerung erfolgt im Ortsteil Kilchberg im sogenannten Mischsystem. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit der Regenwassernutzung über Zisternen.

### **8. Energiestandard**

Im gesamten Baugebiet soll durch die Nutzung regenerativer Energieträger, hoher Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden. Der Energiestandard KfW 60 kann im Baugebiet „Vormorgen“ mit moderatem Aufwand gegenüber dem EnEV-Standard realisiert werden.

### **9. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Vormorgen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbe-



richt nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen.

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tübingen, den 05.08.2008



Anlage 4

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  <b>„Vormorgen“</b>			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Kilchberg
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: ca. 0,35 ha
Baugrundstücke: 10 RH 2 MFH	Wohneinheiten: 12 seniore- u. behindertenge- rechte Einheiten	Gewerbereinheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -			Brutto:      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                      Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung:</u> Der geltende Bebauungsplan „Bühlerstraße/Rammertstraße“ sieht für den Bereich zwischen der Straße „Vormorgen“ und der Straße „Im kleinen Feldle“ drei Baufelder vor, die vorwiegend mit Geschöb- wohnungen bebaut werden können. Wie auch im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für Kilchberg dargestellt, hat sich der Bedarf zwischenzeitlich verändert. Nachgefragt werden insbeson- dere seniore- und behindertengerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für den geänderten Bedarf.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			02.07.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			09.07.2007 – 03.08.2007
Infoveranstaltung			25.07.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			04.07.2007
<b>Auslegungsbeschluss</b>			10.03.2008
Öffentliche Auslegung			25.03.2008 - 02.05.2008
Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange			14.03.2008
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss (westlicher Teil)</b>			08.09.2008
Erneute öffentliche Auslegung			22.09.2008 – 06.10.2008
Erneute Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange			09.09.2008



Behandlung der Anregungen	
<b>Satzungsbeschluss</b>	
IN-KRAFT-TRETEN	