

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung  
Ortschaftsrat Unterjesingen**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan „Burgunderweg“  
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 81/2012, 81 a/2012, 326 a/2012

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 11.04.2012/23.07.2012 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 11.04.2012/23.07.2012 (Anlage 2)  
Begründung vom 11.04.2012/23.07.2012 (Anlage 3)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.04.2012 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. auch Vorlage 326 a/2012)
2. Der Bebauungsplan „Burgunderweg“ in der Fassung vom 11.04.2012/23.07.2012 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.04.2012/23.07.2012 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

### **Ziel:**

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll im westlichen Bereich des Burgunderwegs planungsrechtlich die Möglichkeit für zusätzliche Wohnbebauung in Form von 2 neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Der Ortschaftsrat und die Verwaltung sind sich einig, dass in Unterjesingen erheblicher Bedarf an Baugrundstücken der Innenentwicklung besteht, dieser sich aber aus verschiedenen Gründen nur

schwer decken lässt. Der Eigentümer des Grundstücks Burgunderweg 1 ist jedoch bereit, einen Teil seines Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 abzutreten, damit eine neue Baumöglichkeit geschaffen werden kann.

Die Stadt hat die Situation geprüft und kann sich vorstellen, den westlichen Bereich des Burgunderwegs, der derzeit planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt ist (ca. 364 m<sup>2</sup>), als Maßnahme der Innenentwicklung zu überplanen. Durch den Wegfall von öffentlicher Verkehrsfläche ergibt sich auch im nördlichen Bereich der Grundstücke 2692/1 und 2693/1 eine weitere Baumöglichkeit für ein Einzelhaus.

## **2. Sachstand**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.05.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Burgunderweg aufzustellen. Auf die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet. In der Sitzung am 14.05.2012 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2012 gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 19.05.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. In der Zeit von 29.05.2012 – 29.06.2012 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Planauslage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29.06.2012 aufgefordert. Im Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein. Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst abgearbeitet (vgl. auch Vorlage 326 a/2012).

### **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

#### **Sichelförmige Verkehrsfläche nördlich des Baufelds WR 2**

Der sichelförmige Rest der heutigen Grünfläche nördlich des WR 2 sollte den neuen Grundstücken im WR 2 zugeordnet werden, weil so die Fläche als Vorgartenfläche genutzt werden könnte.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass den verkehrstechnischen Belangen, wie z. B. einem entsprechenden Kurvenradius und einer angemessenen Straßenbreite für Rangiervorgänge zum Ein- und Ausparken auf/von den Grundstücken Rechnung getragen wurde. Die „Sichelfläche“ ist als Verkehrsfläche erforderlich und kann daher nicht den Grundstücken im WR 2 zugeordnet werden.

#### **Stützmauern**

Für das WR 2 sollte eine Regelung getroffen werden, dass auf der neuen Grundstücksgrenze zwischen dem Gebäude Landhaushöhe 7 und dem Baugrundstück eine Mauer mit max. 1 m Höhe errichtet werden kann, damit die Gartenteile besser genutzt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden keine Grundstücksgrenzen festgelegt. Aufgrund der Anregung wurde die Regelung über Stützmauern überprüft. Die Festsetzungen lassen im WR 2 nun Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,70 m statt bisher 0,50 m zu. Es gibt die Möglichkeit, Stützmauern mit einem Abstand untereinander von mindestens 1,00 m zu staffeln. Mit dieser Regelung wird künftigen Bauherren/Bauherrinnen ein ausreichender Spielraum eröffnet und es wird gewährleistet, dass sich die Stützmauern in die Topografie und das Landschaftsbild einfügen.

## **2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

➤ **Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (29.06.2012)**

Die Denkmalpflege weist darauf hin, dass in die Hinweise zum Bebauungsplan der Denkmalhinweis:

„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 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. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG)“

aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Denkmalhinweis in den Hinweisen des Bebauungsplanes wurde textlich angepasst.

➤ **Landratsamt Tübingen (22.06.2012)**

Damit der Bebauungsplan in das Raumordnungskataster aufgenommen werden kann wird die Verwaltung gebeten, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes an das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 zu übersenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erhält das Regierungspräsidium regelmäßig einen Planabzug des Bebauungsplanes samt zugehörigen Unterlagen.

➤ **Deutsche Telekom Technik GmbH (29.06.2012)**

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Verkehrswege sollten so angepasst werden, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verlegt oder verändert werden müssen.

Außerdem sollten in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden. Die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege ist sicherzustellen. Gegebenenfalls sind entsprechende Leitungsrechte für die Telekom festzusetzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur Koordinierung mit anderen Straßenbaumaßnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Telekom bezüglich Leitungsführung und Schaltgehäusen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Umwandlung von öffentlicher Fläche in private Fläche werden Leitungen der Telekom tangiert. Die Leitungen werden im Rahmen des Kaufvertrags durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Sollte es erforderlich werden, dass Leitungen aus Bauflächen herausgelegt werden müssen, sind die Kosten für die Verlegung von den künftigen Eigentümern zu tragen. Sofern Straßen bzw. Gehwege umgebaut werden, wird die Stadt rechtzeitig Kontakt mit der Telekom aufnehmen. Bei Baumpflanzungen werden die Vorgaben aus dem Merkblatt beachtet.

➤ **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (02.07.2012)**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers liegt. Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet. Möglicherweise kommen auch im Untergrund noch auslaugungsfähige Gipslagen vor. Wegen einer möglichen Auslaugungsgefahr eventuell vorhandener Gipslagen sollte auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar und neigen zu saisonalen Volumenveränderungen und können rutschanfällig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen ist zu achten.

Verkarstungserscheinungen an der Oberfläche sind ohne weitere Untersuchungen u. U. nicht erkennbar. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Für die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur Geotechnik werden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen und sind von den künftigen Bauherren/Bauherrinnen zu beachten.

Die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.

## **2.3 Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes**

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.04.2012 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Das Maß der baulichen Nutzung wurde um die Anzahl der Vollgeschosse ergänzt. Aufgrund der Hangsituation ist die Anzahl an Vollgeschossen ergänzend zur Traufhöhe, Dachform und Dachneigung erforderlich, um die Bebaubarkeit der Grundstücke in dieser topografischen Situation vollständig zu regeln.
- Bislang waren im WR 2 Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Aufgrund der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde die Regelung überprüft. Stützmauern sind nun bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig. Damit wird den künftigen Bauher-

ren/Bauherrinnen ausreichend Spielraum eröffnet und die Stützmauern fügen sich noch in die Topografie und das Landschaftsbild ein.

- Auf die Regelung zu Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen wurde verzichtet, da aufgrund der zwei neuen Baumöglichkeiten eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums ausgeschlossen werden kann.
- Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise zum Denkmalschutz bzw. Geotechnik wurden nachrichtlich in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, um diese Informationen an künftige Bauherren/Bauherrinnen weiterzugeben.

Die dargestellten Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.04.2012/23.07.2012 eingearbeitet und sollen als Satzung beschlossen werden.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt die Stadt die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

### **4. Lösungsvarianten**

Keine.

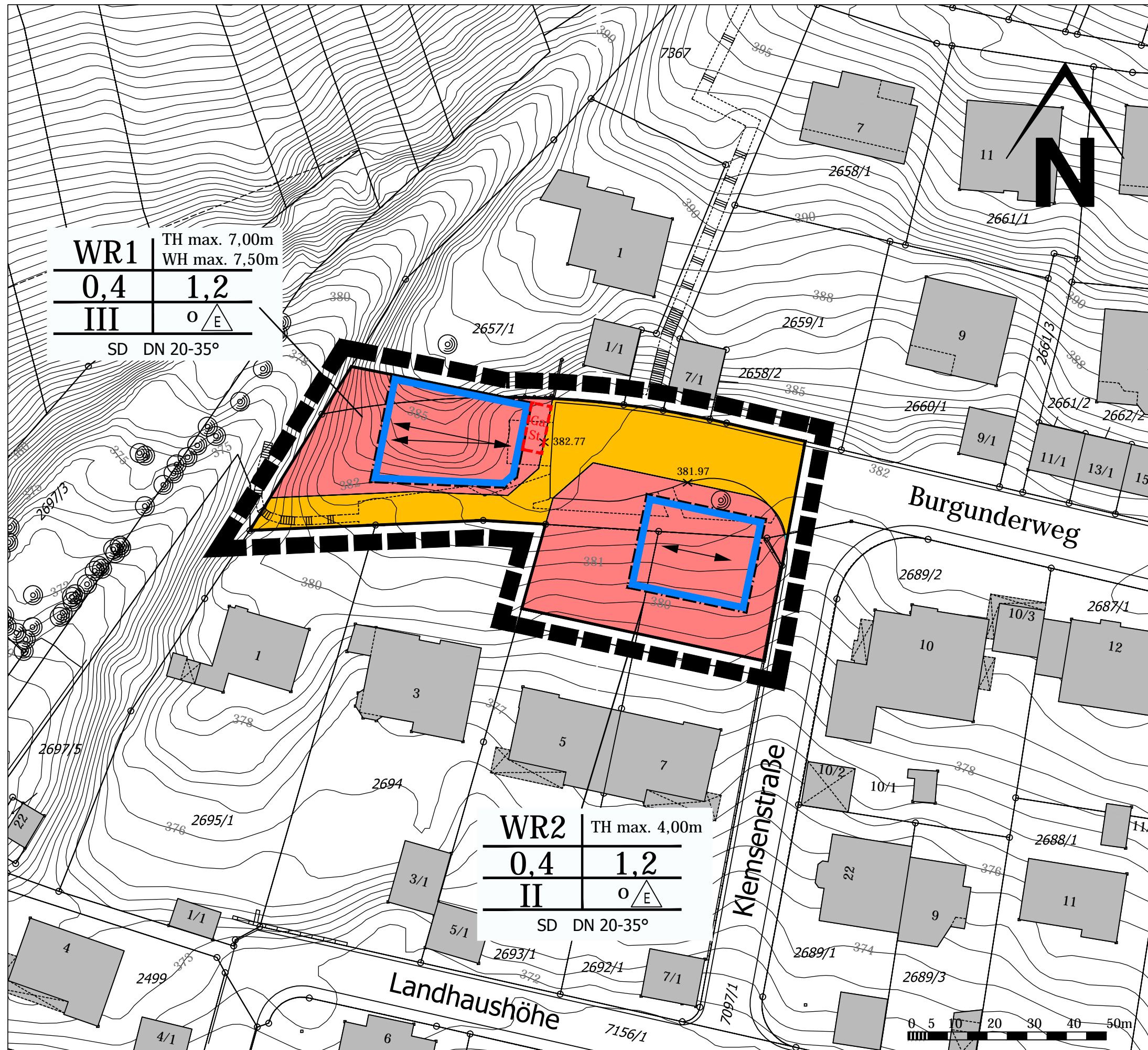
### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Verkauf von bisher öffentlicher Verkehrsfläche entstehen im städtischen Haushalt Einnahmen. Durch den Bebauungsplan werden Kosten für die Verlegung von Leitungen (Stromleitung, Wasserleitung) vorbereitet. Die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung werden gemäß Konzessionsvertrag durch die SWT bezahlt.

Durch die Planung werden in Teilbereichen Leitungen der Telekom tangiert. Die Leitungen werden über Dienstbarkeit im Kaufvertrag gesichert und ggf. auf Kosten der künftigen Eigentümer verlegt.

### **6. Anlagen**

Bebauungsplanentwurf vom 11.04.2012/23.07.2012 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 11.04.2012/23.07.2012 (Anlage 2)  
Begründung vom 11.04.2012/23.07.2012 (Anlage 3)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)



# Zeichenerklärung

**WR** Reines Wohngebiet

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung

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

× Bezugshöhe in m über NN für Traufhöhen

TH Traufhöhe

WH Wandhöhe

SD Satteldach

△ E nur Einzelhäuser zulässig

→ Firstrichtung

— Baugrenze

o offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsflächen

Ga St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

## Nachrichtlich

— Stützmauer



Stadtplanung

Bebauungsplanentwurf  
"Burgunderweg"

Datum: 11.04.2012 / 23.07.2012

Maßstab: 1: 500



---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Burgunderweg“ in Tübingen,  
Stadtteil Unterjesingen

Der Bebauungsplan Nr. 4010 „Hölderle/Meierle“, rechtskräftig seit 17.07.1980 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

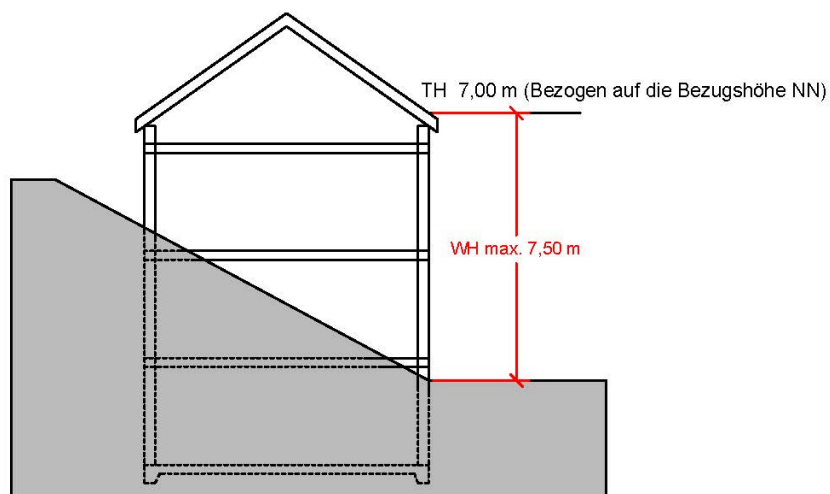
Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet (WR 1, WR 2) ausgewiesen.

### 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, die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) in m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe (an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) sowie über die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im WR 1 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die an der Westseite des Gebäudes einzuhaltende maximale Wandhöhe von 7,50 m bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur maximal zulässigen Traufhöhe (s. Schemaschnitt).





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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) In der offenen Bauweise sind im WR 1 und WR 2 nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

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

Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen Flächen zulässig.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **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 Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude**

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform, Dachneigung sowie die Firstrichtung.
- (2) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in dunklen, gedeckten Farben im Farbspektrum dunkelrot bis rotbraun oder dunkelgrau einzudecken. Nebengebäude können alternativ auch mit begrünem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Zulässig sind entweder Dachgauben entsprechend Abs. 4 oder Dacheinschnitte entsprechend Abs. 5. Eine Kombination von Dachgaube und Dacheinschnitt ist unzulässig.
- (4) Dachgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes kleiner/gleich 28° unzulässig. Zulässig sind nur Schlepp- und Flachdachgauben im 1. Dachgeschoss. Es gelten folgende Vorgaben:
  - Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal  $\frac{1}{2}$  der Länge der Gebäudeaußenwand betragen. Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.
  - Der Abstand der Dachgaube von der Außenwand muss waagrecht gemessen mindestens 0,5 m betragen.

- Die Höhe der Gaube (vom Schnittpunkt der Dachgaubenwand mit der Dachhaut der Gaube bis zur Oberkante der Gaube) darf maximal 1,50 m betragen.
  - Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen.
  - Der Abstand von der giebelseitigen Außenwand muss mindestens 1,50 m betragen.
  - Der Abstand zwischen zwei Dachgauben bzw. einer Dachgaube und einem Querbau muss waagrecht gemessen mindestens 0,8 m betragen. Dies gilt nicht bei aneinandergebauten Gauben.
  - Die Dachflächen sind, sofern die Dachneigung dies zulässt, mit demselben Material wie die restliche Dachfläche einzudecken.
  - Die Außenseiten der senkrechten Flächen müssen sich am Helligkeitsbeiwert der Dach-eindeckung orientieren.
- (5) Dacheinschnitte dürfen maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Mit Dacheinschnitten ist ein Abstand zum First von mindestens 1,20 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Bei Dacheinschnitten ist das Dach bis auf eine Brüstungshöhe von mindestens 0,90 m zu führen.

## **2. Solaranlagen**

- (1) Solaranlagen sind nur am Gebäude zulässig.
- (2) Solaranlagen auf dem Dach sind unmittelbar auf der Dachfläche parallel zur Dachfläche als Band entweder horizontal oder vertikal am Dachrand (First, Traufe, Ortgang) anzuordnen.

## **3. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.

## **4. Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur in Form von Sockelmauern bis 0,30 m Höhe oder in Form von Hecken, Holzlattenzäunen oder hinterpflanzten Drahtzäunen auch in Kombination mit Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## **5. Stützmauern auf privater Fläche**

- (1) Im WR 1 sind auf privater Fläche Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gestaffelte Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben.
- (2) Im WR 2 sind auf privater Fläche Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig. Gestaffelte Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben.
- (3) Die Flächen zwischen den gestaffelten Stützmauern sind gärtnerisch anzulegen.

## HINWEISE

### **1. 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 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. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

### **2. Tübinger Höhen**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm.

### **3. Hinweise zur Geotechnik**

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers. Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet. Möglicherweise kommen auch im Untergrund noch auslaugungsfähige Gipslagen vor. Wegen einer möglichen Auslaugungsgefahr eventuell vorhandener Gipslagen sollte auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar und neigen zu saisonalen Volumenveränderungen und können rutschanfällig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen ist zu achten.

Verkarstungserscheinungen an der Oberfläche sind ohne weitere Untersuchungen u. U. nicht erkennbar. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Tübingen, den 11.04.2012/23.07.2012

## Begründung

zum Bebauungsplan „Burgunderweg“ in Tübingen,  
Stadtteil Unterjesingen

Der Ortschaftsrat und die Verwaltung sind sich einig, dass in Unterjesingen erheblicher Bedarf an Baugrundstücken der Innenentwicklung besteht, dieser sich aber aus verschiedenen Gründen nur schwer decken lässt. Der Eigentümer des Grundstücks Burgunderweg 1 ist jedoch bereit, einen Teil seines Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 abzutreten, damit eine neue Baumöglichkeit geschaffen werden kann.

Die Stadt hat die Situation geprüft und kann sich vorstellen, den westlichen Bereich des Burgunderwegs, der derzeit planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt ist (ca. 364 m<sup>2</sup>), als Maßnahme der Innenentwicklung zu überplanen. Durch den Wegfall von öffentlicher Verkehrsfläche ergibt sich auch im nördlichen Bereich der Grundstücke 2692/1 und 2693/1 eine weitere Baumöglichkeit für ein Einzelhaus.

Als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt die Stadt die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll im westlichen Bereich des Burgunderwegs planungsrechtlich die Möglichkeit für zusätzliche Wohnbebauung in Form von 2 neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

## **3. Planbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ hat eine Größe von 0,15 ha und er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 (Burgunderweg 1), Flst. Nr. 2659/1 und 2658/2 (Burgunderweg 7/1).
- im Osten durch den Burgunderweg und die Klemsenstraße
- im Süden durch die Grundstücke Flst. Nr. 2692/1 (Landhaushöhe 7) und 2693/1 (Landhaushöhe 5) sowie die Flst. Nr. 2694 (Landhaushöhe 3) und 2695/1 (Landhaushöhe 1) und
- im Westen durch die Weinsteige

Das Planungsgebiet ist stark durch die Topographie geprägt. Es steigt sowohl von Süden nach Norden, als auch an der westlichen Grenze im Böschungsbereich von Westen nach Osten um ca. 6m an.

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.10.2011 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Burgunderweg“, der als Art der Nutzung Reines Wohngebiet festsetzt, ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4016 „Hölderle/Meierle“, rechtskräftig seit dem 17.07.1980.

Das geltende Planungsrecht sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ vor, den Burgunderweg mit entsprechendem Verkehrsgrün und Gehweg in westlicher Richtung in Form eines Brückenübergangs über die Weinsteige in das Baugebiet „Bayler / Hinter dem Dorf“ weiterzuführen. Der Straßenausbau ist in diesem Maße nicht mehr erforderlich. Um den Angrenzern Flst. Nr. 2695/1 und 2694 auch weiterhin das Anfahren der Grundstücke vom Burgunderweg zu ermöglichen, wird der bestehende 3 m breite Weg entlang der Flst. Nr. 2695/1 und 2694 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nicht mehr erforderliche Verkehrsfläche soll zusammen mit angrenzenden Privatgrundstücken für ergänzende Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird deswegen – entsprechend der umgebenden Bebauung - ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet ist nach § 3 BauNVO allgemein kein Gewerbe zulässig. Im Wege der Ausnahme können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO folgende gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Durch die Festsetzung können bis zu 2 zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude geschaffen werden. Die zusätzlichen Störungen durch z. B. neue Nutzer und Verkehr sind bei 2 Baumöglichkeiten mit einer Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude geringfügig und haben daher auf die umgebende Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) in m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe (an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) sowie über die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im WR 1 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die an der Westseite des Gebäudes einzuhaltende maximale Wandhöhe von 7,50 m bestimmt.

Die zulässige Grundfläche drückt den Anteil des Baugrundstücks aus, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl für Reine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass 40% des Grundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die restliche Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung begrenzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe in Kombination mit der Dachform und Dachneigung ermöglichen im WR 1 eine 2-geschossige Bebauung mit Nutzung im Dachgeschoss und im WR 2 eine eingeschossige Bebauung mit Nutzung im Hang- und Dachgeschoss. Im WR 1 wird deshalb eine maximale Vollge-

schozzahl von III und im WR 2 von II festgesetzt. Die Traufhöhe wurde unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie der Hangsituation festgelegt und fügt sich deshalb städtebaulich auch ins Gebiet ein. Durch die Traufhöhenfestlegung wird der Baukörper städtebaulich definiert. Bezugshöhe für die Traufhöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Bezugshöhe an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.

An der Westseite des WR 1 fällt das Gelände zur Weinsteige hin stark ab. Damit die Bebauung im WR 1 z. B. durch Abgrabungen nicht zu stark in Erscheinung tritt, wird an der Westseite eine maximal zulässige Wandhöhe festgelegt. Diese beträgt 7,50 m und ermöglicht eine Bebauung, die von der Weinsteige aus 2 –geschossig wirkt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur maximal zulässigen Traufhöhe.

### **Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise ermöglicht, dass die einzelnen Häuser als individuelle Baukörper in Erscheinung treten, so dass die Bebauung insgesamt locker wirkt. Die offene Bauweise spiegelt sich auch in der Umgebungsbebauung wieder.

Im WR 1 und WR 2 wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Städtebaulich sollen sich die geplanten Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des Baufensters ist eine Bebauung möglich. Durch das Baufenster kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Lage der Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das Baufenster im WR 1 wurde wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse so gewählt, dass im Rahmen einer Abweichung von 10° der Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine variable Gebäudestellung möglich ist. Die Grundflächenzahl verhindert eine volle Ausnutzung des Baufensters und nimmt Einfluss auf die Dimensionierung des Baukörpers.

Auf den nördlichen Teilen der Flst. Nr. 2693/1 und 2692/1 (WR 2) hatte die Verwaltung ursprünglich unter Einbeziehung von derzeit öffentlichen Flächen eine überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung eines Doppelhauses oder zweier Einzelhäuser oder eines Einzelhauses bei Zusammenlegung beider Parzellen vorgesehen. Einer der Grundstückseigentümer äußerte jedoch den dringenden Wunsch, die zusätzliche Baumöglichkeit auf den beiden Parzellen auf ein Einzelhaus auf der Parzelle Flst. Nr. 2692/1 zu reduzieren. Dem ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers wurde im Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen.

## **Stellplätze, Garagen**

Stellplätze in Form von offenen und überdachten Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den separat ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete Parkierung ermöglicht werden und die Parkierung in die Bebauung eingebunden werden.

Auf ausdrücklichen Wunsch eines Grundstückseigentümers wurde auf die Ausweisung einer separaten Stellplatzfläche im nördlichen Bereich der Flst. Nr. 2693/1 und 2692/1 (WR 2) verzichtet, vgl. auch Ausführungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgelegt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Eine solche Regelung gibt es auch für die Umgebungsbebauung, so dass durch diese Festsetzung erreicht werden kann, dass sich die neuen Baumöglichkeiten in das vorhandene Baugebiet einfügen und die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist. Die zusätzliche Lärmentwicklung wird dadurch nicht wesentlich verändert.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur gestalterischen Einbindung der neuen Baumöglichkeiten in den Bestand werden parallel zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freibereiche getroffen.

### **Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der Umgebungsbebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° und einer Firstrichtung in Ost-West Richtung festgelegt. Die Firstrichtung ermöglicht eine optimale Nutzung der Solarenergie sowie nach Süden orientierte Dachflächen, auf denen Dachgauben oder Dacheinschnitte möglich sind. Das Baufenster im WR 1 wurde wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse so gewählt, dass im Rahmen einer Abweichung von 10° der Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine variable Gebäudestellung möglich ist.

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in dunklen, gedeckten Farben im Farbspektrum dunkelrot bis rotbraun oder dunkelgrau einzudecken. Nebengebäude können alternativ auch mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Damit sollen die Gebäude gestalterisch in die Umgebung eingebunden werden.

Damit die Dachgeschosse optimal genutzt werden können, werden Dachgauben bzw. alternativ Dacheinschnitte zugelassen. Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten wird ausgeschlossen, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, die sich auch in die Umgebung einfügt.

Nach dem geltenden Recht sind im Plangebiet und der Umgebung Dachaufbauten ausgeschlossen bzw. nur in bestimmten Bereichen erlaubt. Diese Regelungen widersprechen dem Ziel der Verwaltung, durch Ausbau der Dachgeschosse zusätzlichen Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung zu schaffen und damit die natürlichen Ressourcen zu schonen. Deswegen hat die Verwaltung für das ganze Stadtgebiet städtebauliche und gestalterische Grundsätze für Dachausbauten erarbeitet. Diese städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze für Dachausbauten (vgl. Vorlage 313/2011) wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt am 26.09.2011 zur Kenntnis genommen. Die



dort getroffenen Vorgaben sollen einen grundsätzlichen Rahmen für die Erteilung von Befreiungen bei Bebauungsplänen schaffen. Zu beachten ist, dass jede Befreiung auf der Grundlage dieser Grundsätze trotzdem einer individuellen Prüfung und Entscheidung im Einzelfall bedarf, da neben z. B. Brandschutzaspekten auch stadt- und landschaftsgestalterische Aspekte einer Befreiung entgegenstehen können. Die erarbeiteten Regelungen werden als gestalterische Regelungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen um durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von unter 28° werden Dachgauben aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Auch Dacheinschnitte ermöglichen eine bessere Nutzung der Dachgeschosse. Sie sind auch in der Umgebung zulässig. Durch den neuen Bebauungsplan werden gestalterische Regelungen über Dacheinschnitte getroffen, um diese besser ins Gebäude zu integrieren und damit die äußere Gestaltung des Gebäudes zu definieren.

### **Solaranlagen**

Die Dachform in Kombination mit der Dachneigung und der Firstrichtung ermöglichen eine optimale Nutzung der Solarenergie im Dachbereich. Auch die Südfassade am Hang eignet sich gut zur Solarenergienutzung. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur am Gebäude zulässig; freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, sind Solaranlagen auf dem Dach unmittelbar auf der Dachfläche parallel zur Dachfläche als Band entweder horizontal oder vertikal am Dachrand (First, Traufe, Ortgang) anzuordnen.

### **Fassadengestaltung**

Im Bebauungsplan werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung und den angrenzenden Landschaftsraum einfügen.

### **Einfriedungen**

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum nur in Form von Sockelmauern bis 0,30 m Höhe oder in Form von Hecken, Holzlattenzäunen oder hinterpflanzten Drahtzäunen auch in Kombination mit Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die neuen Wohngrundstücke sollen sich auch hinsichtlich der Einfriedungen in den Bestand einfügen. Durch diese Regelung kann der private Raum vom öffentlichen Raum abgetrennt werden und die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum gewährleistet werden.

### **Stützmauern auf privater Fläche**

Das Gelände fällt von Norden nach Süden, sowie von Osten nach Westen. Um eine sinnvolle Bebauung am Hang zu ermöglichen, muss das Gelände in Teilbereichen abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. Dazu sind Stützmauern auf privater Fläche erforderlich.

Das Gelände im WR 1 ist sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung steil. Um das Gelände zu bebauen sind Stützmauern, die teilweise mehrere Meter hoch wären, erforderlich. Damit die Stützmauern trotzdem gestalterisch ins Gelände und die Bebauung eingebunden werden, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Hang kann durch hintereinander gestaffelte Stützmauern abgefangen werden, die einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben müssen und deren Zwischenraum gärtnerisch anzulegen ist. Durch diese Regelungen kann der Hang abgefangen werden und eine Terrassierung und Begrünung erreicht werden.

Das Gelände im WR 2 ist nicht so steil wie dies im WR 1 der Fall ist. Deswegen sind dort Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Auch hier müssen gestaffelte Stützmauern einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben und die Zwischenräume gärtnerisch angelegt werden.

## **7. Erschließung**

Das Baugebiet ist über den Burgunderweg und die Klemsenstraße verkehrstechnisch und leitungsmäßig erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der Burgunderweg wurde mit Datum vom 16.10.1984 endgültig hergestellt, die Klemsenstraße wurde im Jahr 1983 endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge fallen daher nach derzeitiger Rechtslage keine mehr an. Für die neu entstehenden Baugrundstücke fallen Abwasserbeiträge an.

## **8. Bodenordnung**

Durch den Bebauungsplan „Burgunderweg“ wird ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Hierfür sind die Grundstücke neu zu ordnen. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Neuordnung erfolgt durch privatrechtliche Kaufverträge.

Dabei soll städtische Fläche von ca. 364 m<sup>2</sup> (bisher planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün ausgewiesen) veräußert und in Verbindung mit einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 einer Bebauung zugeführt werden (WR 1). Im WR 2 soll im nördlichen Teil den Grundstücken Flst. Nr. 2692/1 und 2693/1 städtische Fläche (bisher planungsrechtlich als Verkehrsgrünfläche und Gehweg ausgewiesen) von ca. 185 m<sup>2</sup> zugeschlagen werden.

Vorhandene Leitungstrassen (Strom, Wasser) werden durch Dienstbarkeit im Kaufvertrag gesichert. Die Kosten für die Verlegung von Wasserleitungen werden gemäß Konzessionsvertrag durch die SWT bezahlt. Leitungen der Telekom werden über Dienstbarkeit im Kaufvertrag gesichert und ggf. auf Kosten der künftigen Eigentümer verlegt.

## **9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nicht mehr erforderliche Straßenfläche des Burgunderwegs soll zusammen mit angrenzenden Privatgrundstücken für ergänzende Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgunderweg“ hat eine Größe von ca. 0,15 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt damit unter der Größenvorgabe, für die das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung Anwendung finden darf. Ebenso wird durch den Bebauungsplan, der als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet festsetzt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

## **10. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan „Burgunderweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Überprüfung der Umweltbelange für den Bebauungsplan „Burgunderweg“ hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan „Burgunderweg“ keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Ebenso werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt.

Die durch das Vorhaben entstehende Mehrversiegelung durch zusätzliche Baumöglichkeiten ist durch die städtebauliche Zielsetzung, dass durch die Innenentwicklung zusätzliche Inanspruchnahme von nicht bebauten Außenbereichen vermieden werden kann, gerechtfertigt.

Durch die zusätzlichen 2 Baumöglichkeiten werden weitere Einwohner angesiedelt. Die dadurch entstehenden Emissionen, z. B. durch Fahrbewegungen führen jedoch auch in Kombination mit der Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude in dem insgesamt sehr ruhigen Wohngebiet zu keinen nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen der Lebensqualität.

Von der Überplanung sind Teile einer stark überwachsenen Trockenmauer betroffen. Aufgrund des Bewuchses ist hier kein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten wie der Zauneidechse zu erwarten. Es wird außerdem ein verbuschter Bereich, v. a. mit Liguster, Schlehe und Zwetschge aber ohne größere Bäume überplant. Der Verlust dieser Fläche wird keine artenschutzrechtlichen Verbote auslösen, da an den umliegenden Böschungen der Weinsteige deren ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird. Bäume mit Habitatpotential für Höhlenbrüter befinden sich weiter westlich an der Böschung zur westlich vorbeiführenden Weinsteige und können erhalten werden.

Insgesamt entfaltet der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Tübingen, den 11.04.2012/23.07.2012

Anlage 4

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  <b>„Burgunderweg“</b>			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Unterjesingen
Baugebiet: Reines Wohngebiet			Gebietsgröße: 0,15 ha
Baugrundstücke: 2	Wohneinheiten: 2-4	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 Ortschaftsrat und die Verwaltung sind sich einig, dass in Unterjesingen erheblicher Bedarf an Baugrundstücken der Innenentwicklung besteht, dieser sich aber aus verschiedenen Gründen nur schwer decken lässt. Der Eigentümer des Grundstücks Burgunderweg 1 ist jedoch bereit, einen Teil seines Grundstücks Flst. Nr. 2657/1 abzutreten, damit eine neue Baumöglichkeit geschaffen werden kann. Die Stadt hat die Situation geprüft und kann sich vorstellen, den westlichen Bereich des Burgunderwegs, der derzeit planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt ist (ca. 364 m²), als Maßnahme der Innenentwicklung zu überplanen. Durch den Wegfall von öffentlicher Verkehrsfläche ergibt sich auch im nördlichen Bereich der Grundstücke 2692/1 und 2693/1 eine weitere Baumöglichkeit für ein Einzelhaus.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Als Maßnahme der Innenentwicklung soll im westlichen Bereich des Burgunderwegs planungsrechtlich die Möglichkeit für zusätzliche Wohnbebauung in Form von 2 neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss</b>			14.05.2012
Öffentliche Auslegung			29.05.2012 – 29.06.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			15.05.2012 – 29.06.2012
Behandlung der Anregungen			
<b>Satzungsbeschluss</b>			
IN-KRAFT-TRETEN			