



STADT TÜBINGEN

Stadtplanungsamt

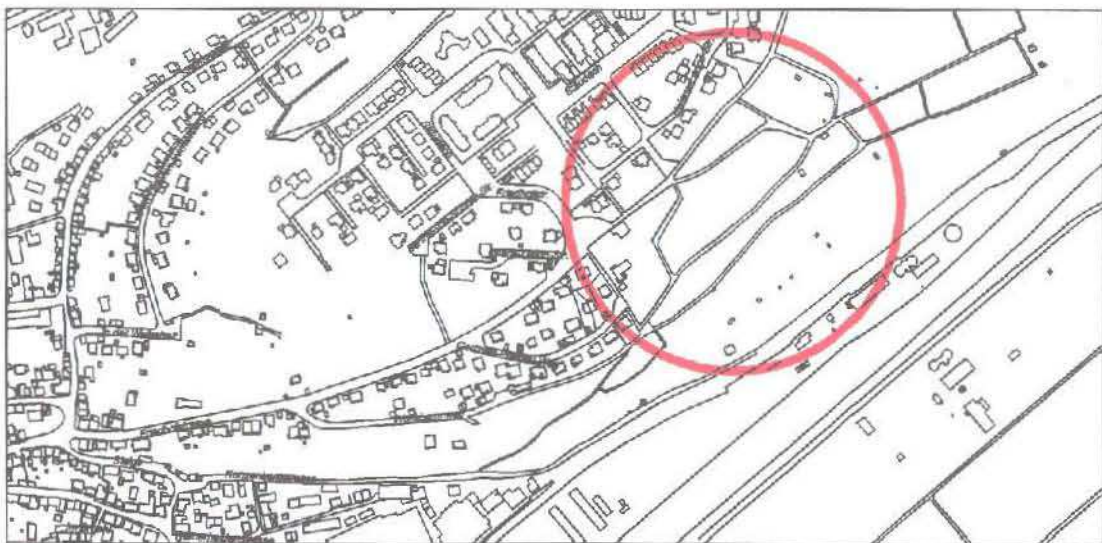
BEBAUUNGSPLAN

"Südlicher Stäudach"

Tübingen Lustnau

Plan Nr. : 441

ÜBERSICHT



Bürgermeisteramt


(Mezger)
Bürgermeister

Stadtplanungsamt

(Fritz)
Stadtplanungsamt

Tübingen, 14.1.1999

Bearb. : Wu.



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

(1) Gartenbaubetriebe sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

(2) Tankstellen sind als Ausnahme nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solartankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

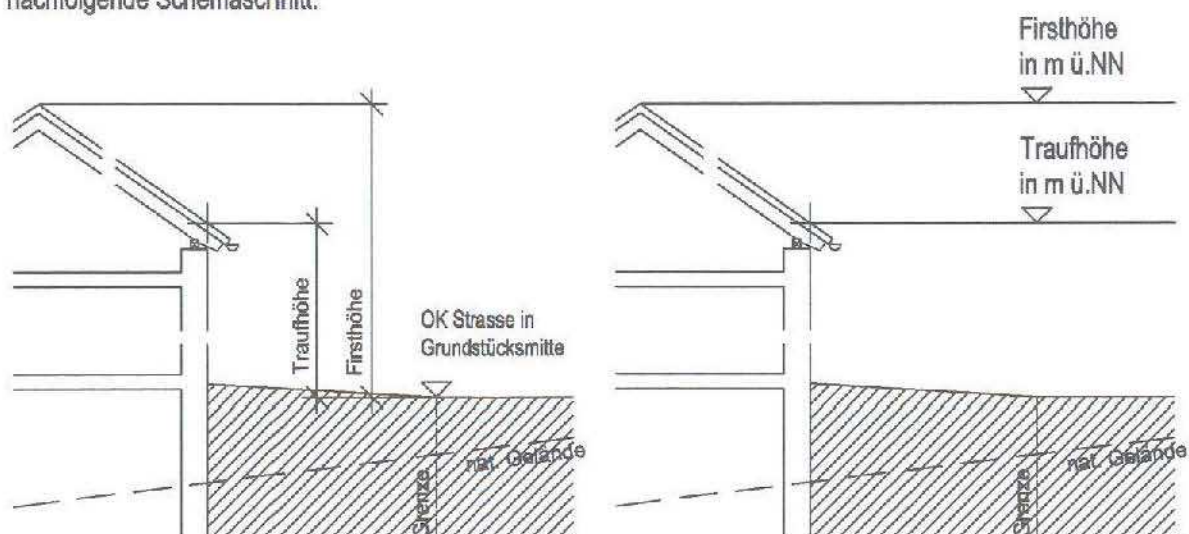
(1) Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

(2) Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen ausgeführt werden.

2.2 Zulässige Gebäudehöhe

(§ 20 BauNVO)

Maßgebend für die unteren und oberen Bezugspunkte der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist der nachfolgende Schemaschnitt:



3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

(1) In Teilbereichen sind nur Hausgruppen zulässig - siehe Planeintrag.

(2) In Teilbereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - siehe Planeintrag.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firststrichtungspfeile maßgebend. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies wegen des Einsatzes von Solarenergie notwendig ist.

6. Höhenlage der Grundstücke

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße/-weg sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

7. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - (1) Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - (2) In Teilbereichen besteht ein Zufahrtsverbot - siehe Planeintrag.
8. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind
9. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind nur solche untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.
10. Flächen für Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - (1) Die für ein Leitungsrecht festgesetzte Fläche dient dem Erschließungsträger - siehe Planeintrag.
11. Verbrennungsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - (1) Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme ist nicht zulässig.
 - (2) Die Verwendung von flüssigen Brennstoffen ist zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten. Dies gilt vor allem für die Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe und Staub.
 - (3) Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht ersetzen, zugelassen werden.
 - (4) Dieses Verbrennungsverbot gilt nicht für die Nahwärmeversorgung eines Energieversorgungsunternehmens.
12. Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 - (1) Flächenhafte Pflanzbindung für Gehölze: Die mit Pflanzbindung belegten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
 - (2) Pflanzbindung für Einzelbäume: Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen.
13. Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - (1) PFG 1: - Auf den bezeichneten Flächen sind im Bereich der vorhandenen Steinriegel Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist weitständig (als Initialpflanzung) durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - (2) PFG 2: - An den bezeichneten Stellen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (in 1m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - (3) PFG 3: - Garagen und übrige Flachdächer sowie Pultdächer mit Dachneigungen bis 15° sind fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - (4) PFG 4: Auf den bezeichneten Flächen ist entlang des südlichen Gebietsrandes eine lockere Gehölzpflanzung (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) vorzunehmen. Je begonnene 10 lfm Grundstücksgrenze sind alternativ je ein Baum der Pflanzliste 2 bzw. ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 3 oder 5 Sträucher der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer Wieseneinsaat zu begrünen und möglichst extensiv zu pflegen (1. Mahd nicht vor 15. Juli, 2. Mahd nicht vor 15. September).

- (5) PFG 5: Die nicht überbaubaren privaten Flächen sind mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig. Tiefgaragen sind mit mindestens 0,8 m Bodensubstrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 (1) Nr. 20 und 9 (1a) BauGB)
- (1) Maßnahme 1: Auf den bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Heckenriegel durch Neupflanzungen mit Arten der Pflanzliste 1 zu verlängern. Je 50 m² ist ein großkroniger Baum mittig in der Hecke zu pflanzen. Das bei Eingriffen in die vorhandenen Heckenriegel anfallende Bodensubstrat und Geröll (Material der Steinriegel) ist mitzuverwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Maßnahme 2 (planexterne Ersatzmaßnahme): Auf der Gemarkung Tübingen-Pfrondorf im Gewann "Hexen" innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Schönbuch" sollen durch Pflegemaßnahmen besonders seltene und schützenswerte Vegetationsbestände langfristig erhalten werden. Wertgebende Pflanzenarten der Naß-Feuchtwiesen-Brachflächen auf einem Knollenmergelhang sind die Filz-Segge (*Carex tomentosa*), RL3 BW und die Knollige Kratzdistel (*Cirsium tuberosum*). Im benachbarten Biotopverbund befinden sich weitere §24a Biotope. Die Stadt Tübingen ist bereits im Besitz des Flst. Nr. 2192 (2.311 m²), sie beabsichtigt den Erwerb der Flst. Nr. 2190 (2.574 m²) und Nr. 2191 (1.056 m²). Die Pflegemaßnahmen auf den genannten Flurstücken beinhalten in den ersten drei Jahren zwei Mähgänge mit dem Balkenmäher sowie Entfernen des Schnittgutes zur Aushagerung der Flächen (Erstmahd Anfang Mai und eine Mahd Anfang September). Die Maßnahme dient als planexterne Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Biotope“.
- (3) Maßnahme 3 (planexterne Ersatzmaßnahme): Die Ammerwehre beim Ammerhof und bei Unterjesingen (Obere Mühle) werden zu Sohlrampen umgebaut. Die Hauptwassermenge wird künftig über die Ammer statt, wie bisher, über den Ammerkanal abgeführt. Damit wird sowohl die Durchgängigkeit des Fließgewässers als auch seine gewässermorphologische und biologische Wertigkeit deutlich verbessert. Positive Effekte auf Retention und Grundwasserneubildung werden ebenfalls erzielt. Die Maßnahme dient als planexterne Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie als Ersatzmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Biotope“.
- (4) Die Ersatzmaßnahmen 1 bis 3 werden im Verhältnis der zulässigen Grundflächen zueinander den Baugrundstücken zugeordnet.
- (5) Maßnahme 4: Beläge der öffentlichen Wege und Stellplätze sowie Zugänge und Stellplätze auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Überschußwasser ist seitlich in die Pflanzflächen abzuleiten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform/Dachneigung

Dachform - siehe Planeintrag und nachfolgende Schemaschnitte

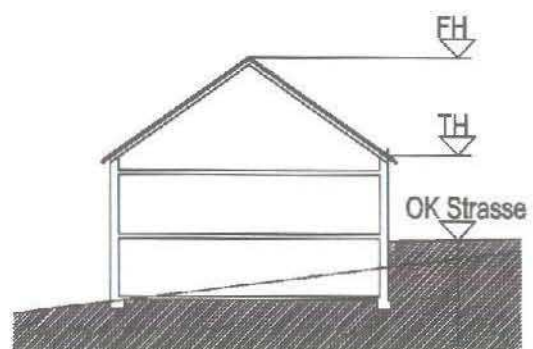
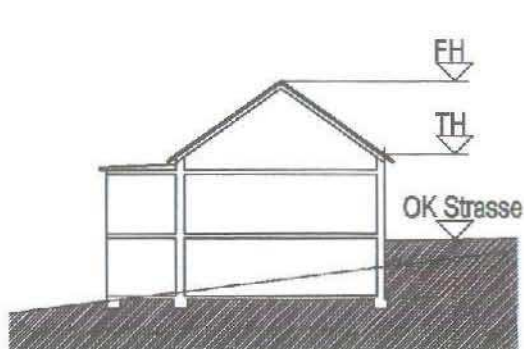
Carports und Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Dachform 1:

Hauptbaukörper Satteldach, DN 35 - 40°,

Anbau bis max. 0,5x Traufhöhe mit FD zulässig

Satteldach, DN 35 - 40°



1.2 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind auf Gebäuden talseitig der Erschließungsstraße auf der, der Straße abgewandten Dachfläche (Hangkante) nicht zulässig.
- (2) Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.
- (3) Dachaufbauten müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen höchstens ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Talseitig der Erschließungsstraße sind sie auf der, der Straße abgewandten Dachfläche nicht zulässig.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Außengestaltung

3.1 Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

3.2 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten und Bewegungsflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

4. Zisternen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ pro Gebäude zu leiten und entsprechend zur Verwendung zu bringen.

5. Werbeanlagen

5.1 Fassadenwerbung

- (1) Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoß zulässig.

- (2) Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

5.2 Werbeträger

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeträger in Säulenform.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

2. Heizenergie

Die Gebäude können an eine Nahwärmeversorgung angeschlossen werden.

3. Stützmauern

Stützmauern sollten im Gebiet vorwiegend als Trockenmauerwerk ausgeführt werden.

4. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5. Zisternen

Siehe Faltblatt "Wassersparen", Herausgeber Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Körnerplatz 9, 70182 Stuttgart, Tel. 0711/126-2626, Ausgabe August 1996

Pflanzliste 1:

Sträucher:

Schlehe

Haselnuß

Kreuzdorn

Roter Hartriegel

Geißblatt

Hundsrose

Bäume:

Trauben-Eiche

Hainbuche

Feld-Ahorn

Stiel-Eiche

Prunus spinosa

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Cornus sanguinea

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Quercus petraea

Carpinus betulus

Acer campestre

Quercus robur

Ackerrose

Wein-Rose

Wolliger Schneeball

Eingriffeliger Weißdorn

Zweigriffeliger Weißdorn

Rosa arvensis

Rosa rubiginosa

Viburnum lantana

Crataegus monogyna

Crataegus curvisepala

Pflanzliste 2:

Feldahorn

Spitz-Ahorn

Kirsche

Hainbuche

Acer campestre

Acer platanoides

Prunus avium

Carpinus betulus

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Buche

Quercus petraea

Quercus robur

Fagus sylvatica

Pflanzliste 3

Apfelsorten: Becksapfel, Plochinger, Erbachhöfer, Gienener Luiken, Ottenbacher Sämling, Sauerampfer, Überkingen, Brettacher, Jakob Fischer und andere Lokalarten.

Birnensorten: Bayerische Weinbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler und andere Lokalarten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 03.02.1998 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer

- Planaufgabe in der Zeit vom 28.01.1998 bis einschließlich 11.02.1998.
- Informationsveranstaltung am 27.01.1998 mit 14-tägiger Bereithaltung der Planung.

Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 08.10.1998 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 05.10.1998 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und ggf. Grünordnungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.1998 in der Fassung vom 2.11.1998 von 2.11.1998 bis einschließlich 4.12.1998 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 22.3.1999 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 74 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.1.1999 sowie die Begründung vom 14.1.1999.

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, 16.7.1999

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Mezger
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, 16.7.1999

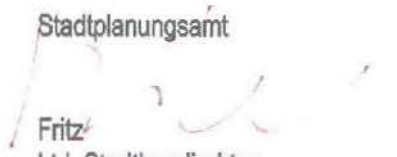
Bürgermeisteramt
In Vertretung

Mezger
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

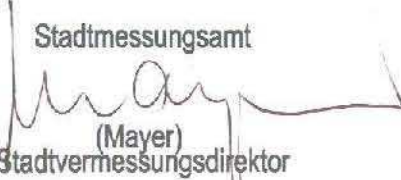
Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 22.7.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, 22.7.1999

Stadtplanungsamt

Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

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

Tübingen,

Stadtmessungsamt

(Mayer)
Stadtvermessungsdirektor

Tübinger Höhen

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