



Tübingen  
Universitätsstadt

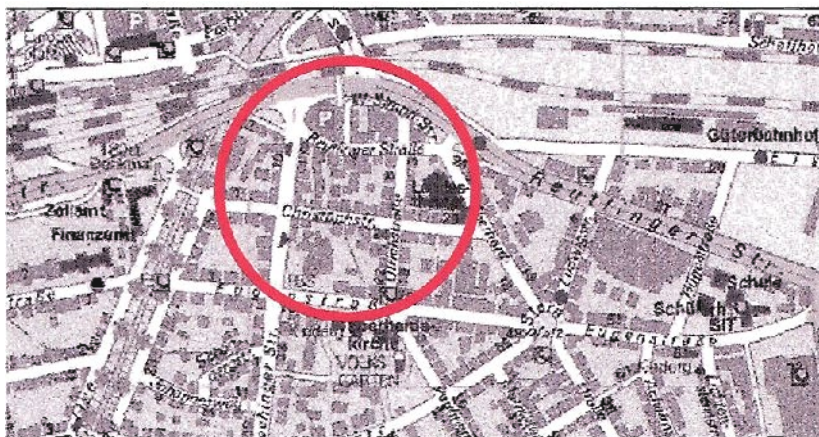
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Wohnheim Christophstraße" Tübingen

Plan Nr. : 467

Tübingen, 02.06.2008

Fachbereich  
Planen Entwickeln  
Liegenschaften



  
Ulla Schreiber  
Baubürgermeisterin

  
Tim von Winning  
Fachbereich  
Planen Entwickeln Liegenschaften

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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) 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:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO
- (3) Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäude (GH) - und Firsthöhe (FH) in m ü. NN bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Attika (oberste Gebäudekante), für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.
- (3) Die Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Solaranlagen, mit Aufzugsschächten, Antennen, Schornsteinen und Brüstungselementen um max. 1,00 m überschritten werden.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten mit folgenden Abweichungen:

1. Östliches Gebäude:  
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 3,50 m herangebaut werden.

2. Westliches Gebäude:  
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 2,50 m herangebaut werden.  
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze darf im südlichen Teil bis auf 3,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
3. Der Abstand zwischen den Gebäuden muss mindestens 5,00 m betragen.
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil bestimmt.
  - (2) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig:
    - die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze und Nebenanlagen
    - Zufahrten
    - Terrassen entsprechend dem Freiraumkonzept vom 02.06.2008 (Plan 9/9)
    - Balkone bis zu einer Tiefe von 1,80 m und einer Länge von 7,00 m auf der Südseite des östlichen Gebäudes
    - Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5

**5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind mit Ausnahme der in Nr. 4 Abs. 2 genannten Anlagen nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

**6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)**

Das auf Flachdächern anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Hierfür sind die Dachflächen der Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.

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

- (1) An den mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Einzelbäume 4xv (4-mal verpflanzt) mit Stammumfang 18/20 cm entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 1 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FFL Richtlinie entsprechen.
- (2) An den Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge, sind Hecken und Sträucher 3xv (3-mal verpflanzt) mit einer mittleren Breite von 120-150 cm entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 2 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- (3) Für die Bäume des PFG Nr. 1 können Standortverschiebungen, parallel zur Grundstücksgrenze, zugelassen werden.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist nicht zulässig.
- (5) Die unbefestigte Baumscheibe muss, soweit dies technisch möglich ist, eine Fläche von mindestens 2/3 der projektiven Kronenfläche aufweisen und dauerhaft vor Versiegelung, Verdichtung und Verunreinigung geschützt werden.

## **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) Für die Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) Flachdächer sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.
- (3) Bei Flachdächern sind unbeschichtete Metalle, wie z.B. Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

### **3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen auf den ausgewiesenen Bereichen sind als Holzboxen auszuführen. Die Außenflächen der Nebenanlagen sind zu begrünen.

### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem Freiraumkonzept zum Bebauungsplan vom 02.06.2008 (Plan 9/9) zu gestalten.

### **5. Werbeanlagen und Automaten**

- (1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen am Gebäude, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Abweichend vom Abs. 2 ist im Zufahrtsbereich der Christophstraße eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stehle bis zu einer Größe von max. 1,5 m<sup>2</sup> bei einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- (4) Automaten sind nicht zulässig.

### **6. Satelliten-Empfangsanlagen**

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.
- (2) Satelliten-Empfangsanlagen sind nur auf den Flachdächern zulässig.

### **7. Aufschüttungen, Abgrabungen**

- (1) Aufschüttungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke dienen.
- (2) Abgrabungen sind unzulässig.

### **8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgebieten**

##### **Pflanzenliste 1**

Einzelbäume, Hochstamm, 4xv Stammumfang 18-20 cm:

|                                |   |             |
|--------------------------------|---|-------------|
| Prunus serrulata               | - | Zierkirsche |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | - | Zierbirne   |
| Amelanchier lamarckii          | - | Felsenbirne |

##### **Pflanzenliste 2**

Heckenpflanzungen:

|                      |   |               |
|----------------------|---|---------------|
| Carpinus betulus     | - | Hainbuche     |
| Acer campestre       | - | Feldahorn     |
| Forsythia intermedia | - | Forsythie     |
| Cornus mas           | - | Kornelkirsche |

Solitärsträucher, 3xv, Umfang 120-150 cm:

|                   |   |                       |
|-------------------|---|-----------------------|
| Syringa i.S.      | - | Flieder               |
| Cornus i.S.       | - | Hartriegel            |
| Rosa spec.        | - | Strauchrosen          |
| Buddleja i.S.     | - | Schmetterlingsflieder |
| Philadelphus i.S. | - | Bauernjasmin          |

#### **2. Denkmalschutz**

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 (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

#### **3. Energiestandard**

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

#### **4. Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft den Teilbereich Teergrube/Berliner Blau des ehemaligen Gaswerkstandortes. Der Standort wurde saniert; die beiden Schadensbereiche 'Teergrube' und 'Berliner Blau' wurden bis zur Grundwasserwechselzone in ca. 4 m Tiefe ausgehoben und die oberflächliche schlackehaltige Auffüllung des Geländes entfernt. Es ist nicht auszuschließen, dass stellenweise noch geringfügige Restbelastungen vorgefunden werden.

Die Sanierung unterbindet einen weiteren Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Die bisher eingetragenen Verunreinigungen im Grundwasserbereich werden jedoch nur langsam abgebaut. Bei Eingriffen in den tieferen Untergrund muss noch für längere Zeit damit gerechnet werden, entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte im Bodenmaterial vorzufinden.

Am nördlichen Rand des Areals besteht eine Grundwassermessstelle. Diese muss langfristig erhalten werden. Sie muss bei Bauarbeiten auf dem Gelände gesichert werden und nach Abschluss der Bebauung zugänglich sein.

#### **5. Vorhaben- und Erschließungspläne**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/9 bis 9/9 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

# VERFAHRENSVERMERKE

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.10.2007 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 12 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnheim Christophstraße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 24.10.2007 und eine Planauflage in der Zeit vom 22.10.2007 – 23.11.2007. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 17.10.2007 frühzeitig beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnheim Christophstraße“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wurden am 07.07.2008 in der Fassung vom 02.06.2008 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.06.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.07.2008 von 21.07.2008 bis einschließlich 12.09.2008 öffentlich ausgelegt.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 20.10.2008 behandelt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.10.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung in der Fassung vom 02.06.2008.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.10.2008 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.06.2008 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 21.10.2008

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Schreiber  
Baubürgermeisterin



#### **AUSFERTIGUNG**

Tübingen, den 21.10.2008

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Schreiber  
Baubürgermeisterin



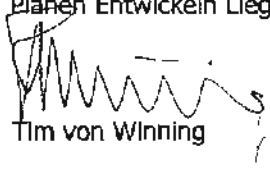
#### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 27.10.2008

Fachbereich  
Planen Entwickeln Liegenschaften

Tim von Winning



Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt.

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

Übungen,

Fachabteilung Vermessung

(Aicheler)

Stadtmessungsrat



## Tübinger Höhen

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