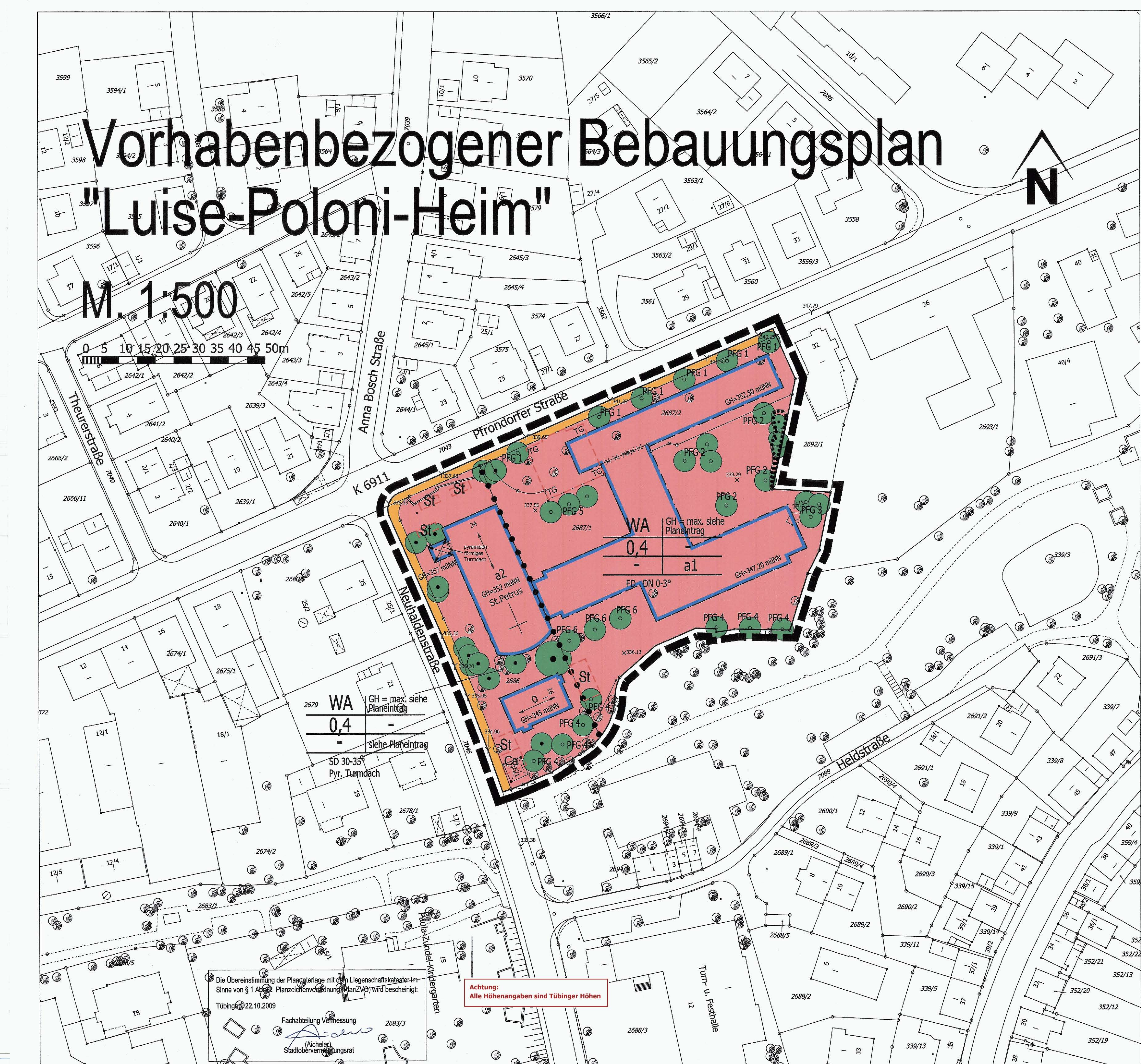


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Luise-Poloni-Heim"

M. 1:500



Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	—
—	Bauweise

ü NN zulässige max. Gebäudehöhe oder Gelände-
höhe in Meter über Meereshöhe

GH Gebäudehöhe

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

FD Flachdach

SD Satteldach

Baugrenze

● Erhaltungsgebot für Bäume

● Pflanzgebot für Bäume PFG 1-6

***** Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

St/Ca/Tg Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,
überdachte Stellplätze und Tiefgaragen-
stellplätze

Öffentliche Verkehrsflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

332.26 Höhe Randstein unten

335.19 Höhe Geländepunkt

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen

Alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geltenden bauplanungs- und
baurechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und im
Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

1. 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. m. § 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:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)**
 - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet
ausgewiesen.
 - In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und
Tankstellen unzulässig.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im
Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), und die maximal zulässige
Gebäudehöhe (GH) in Metern über NN, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil
festgesetzt.
 - Obere Baugrenze für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika (oberste
Dachbegrenzung), bei Satteldächern und beim pyramidenförmigen Turmdach der äußere
Schnittpunkt der Dachflächen.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Überfahrten für Aufzüge um
max. 1,10 m überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Solaranlagen um max. 0,70 m
überschritten werden.

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

- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend dem
zeichnerischen Teil offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- In der abweichenden Bauweise a 1 sind Baukörper, die länger als 50 m sind, zulässig. Der
Südwestflügel ist auf die Grundstücksgrenze zu bauen, im Übrigen sind die seitlichen
Grenzabstände einzuhalten.
- In der abweichenden Bauweise a 2 ist das Gebäude auf die östliche Grundstücksgrenze zu bauen,
im Übrigen sind die Grenzabstände einzuhalten.

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

- Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen
entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur zulässig:
 - die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze/Carports und die Tiefgarage
 - Zufahrten
 - Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² pro Wohnung
 - eine Gemeinschaftsfläche mit einer Größe von 100 m²
 - eine Nebenanlage für Tierhaltung (Giegelei) gemäß Freiflächengehaltungsplan vom
04.04.2008
 - Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.

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

Siefern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Festsetzungen eingetragen sind, sind diese
für die Stellung der Gebäude maßgebend.

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

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

7. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und die Tiefgarage sind nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen
Flächen zulässig.

8. 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)

Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf Flachdächern anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll
verzögert in die Regenwasserleite im Kirchgraben abgeleitet werden. Hierfür sind 70 % der
Dachfläche des Flachdaches mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu
begrünen.

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

- An den mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten (Bäume entlang der Pfondorfer Straße) sind
Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 1 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu
erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 1 im Anhang zu ersetzen. Der
Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- An den mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Bäume entsprechend der
empfehlenden Pflanzenliste 2 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang
durch Bäume aus Pflanzenliste 2 im Anhang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt
10/12 cm.
- An den mit PFG 3 gekennzeichneten Standorten (Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze)
sind hochstämmige Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 3 im Anhang zu
pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 3 im Anhang
zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 10/12 cm, im Übrigen 18/20 cm.
- An den mit PFG 4 gekennzeichneten Standorten (Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze)
sind Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 4 im Anhang zu pflanzen und
dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 4 im Anhang zu ersetzen.
Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- An den mit PFG 5 gekennzeichneten Standorten (Bäume im Hof) sind Bäume entsprechend der
empfehlenden Pflanzenliste 5 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang
durch Bäume aus der Pflanzenliste 5 zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- An den mit PFG 6 gekennzeichneten Standorten (Bäume am Eingang Pflegeheim) sind Bäume
entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 6 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
und bei Abgang durch Bäume aus der Pflanzenliste 6 zu ersetzen. Der Mindeststammumfang
beträgt 18/20 cm.
- Standortabweichungen für die Pflanzgebote entlang der Pfondorfer Straße können bis zu 2 m in
der Achse parallel zur Pfondorfer Straße zugelassen werden. Für die übrigen Pflanzgebote kann
eine Standortabweichung von bis zu 2 m nach allen Richtungen zugelassen werden.
- Die unterfestigte Baumschreibe muss, soweit dies technisch möglich ist, eine Fläche von
mindestens 2/3 der projektiven Kronenfläche aufweisen und dauerhaft vor Versteigerung,
Verdichtung und Verunreinigung geschützt werden.
- Die Pflanzqualitäten müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FL Richtlinien
entsprechen.

10. Pflanzhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Im zeichnerischen Teil mit Pflanzhaltung gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu
pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der mit Pflanzhaltung gekennzeichneten Bäume
sind diese artgerecht oder entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 7 im Anhang mit
Mindeststammumfang von 18/20 cm zu ersetzen.
- Die Sträucher auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von
Sträuchern sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher sind
diese artgerecht oder entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 8 im Anhang zu ersetzen.
- Bei Ersatzpflanzungen können Standortabweichungen zugelassen werden.
- Die unterfestigte Baumschreibe muss, soweit dies technisch möglich ist, eine Fläche von
mindestens 2/3 der projektiven Kronenfläche aufweisen und dauerhaft vor Versteigerung,
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. m. § 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

- Für Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil maßgebend.
- Flachdächer sind über mindestens 70 % der Dachfläche mit einem Mindestgesamtaufbau von
größer 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.
- Bei Flachdächern sind unbeschichtete Metalle, wie z.B. Kupfer, Blei und Zink unzulässig.
- Satteldächer sind in rot- bzw. rotbraunen Dachziegeln bzw. Ziegeln einzudecken.
- Das pyramidenförmige Turmdach ist in rot- bzw. rotbraunen oder in Graublauen einzudecken.
- Mit Überfahrten von Aufzügen und Solaranlagen ist zur Attika ein Abstand von mindestens 1 m
einzuhalten.

2. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Freiflächengehaltungsplan des Büros
faktorgrün vom 04.04.2008 zu gestalten.

3. Fassadengestaltung

Greile und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung
sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude und innerhalb der überbaubaren Fläche sind unzulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Fläche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur folgende
Werbeanlagen zulässig:
 - Pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflegeheim) ist max. eine freistehende Werbeanlage
bis zu einer Höhe von 2 m mit max. 1 m² Werbefläche in den Zufahrtbereichen/Einfahrts-
bereichen zulässig.

5. Satelliten-Empfangsanlagen

- Pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflegeheim) ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als
Gemeinschaftsanlage zulässig.
- Satelliten-Empfangsanlagen sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten der
Gebäude zulässig.

6. Abgrabungen

Entlang des öffentlichen Straßenraumes (Pfondorfer Straße, Neulandstraße) sind Abgrabungen
unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

III. HINWEISE

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde
(Mauern, Gräber, Gruben, Brandschuttungen) angetroffen werden, ist die Archaische Denkmalpflege
beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur
Fundergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg –
DSchG).

Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll mindestens der Energiestandard KW 60 realisiert
werden.

IV. ANHANG

Empfehlende Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Bäume entlang der Pfondorfer Straße)

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Malus tschonoskii	Scharlach Apfel
Cydonia caudata	Chinesische Wildbirne
Corylus avellana	Baum Hasel
Liquidambar styraciflua	Ambrobaum

Pflanzenliste 2 (Bäume im Garten)

- Obstbäume (Streuobst und Wildobst)

Pflanzenliste 3 (Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze)

- Obstbäume (Streuobst und Wildobst)

- Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 4 (Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze)

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 5 (Bäume im Hof)

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Sophora japonica	Schnurbaum

Pflanzenliste 6 (Bäume am Eingang Pflegeheim)

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Prunus mackii	Amber Beauty
Sorbus aucuparia	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 7 (Pflanzenhaltung)

Laubbäume 1. Ordnung (größer ca. 20 m Höhe), z.B.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 8 (flächiges Pflanzgebot)

- Großsträucher und Sträucher (ca. 3-5 m Höhe), z.B.

Cornus sanguinea	Gemeiner Haindorn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kriechdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder

- Gehölze für geschnittene Hecken, z. B.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

VERFAHRENSVERMERKE

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 22.05.2006 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) und § 12 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am
09.02.2008 ersichtlich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine
Informationsveranstaltung am 14.02.2008 und eine Planauflage in der Zeit vom 11.02.2008 –
22.02.2008. 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
07.02.2008 frühzeitig beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil und
planungsrechtlichen Festsetzungen, die Vorhaben- und Erschließungspläne, die örtlichen
Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008 wurden am
16.06.2008 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil und
planungsrechtlichen Festsetzungen, die Vorhaben- und Erschließungspläne und die örtlichen
Bauvorschriften wurden mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden
umweltspezifischen Stellungnahmen (Umweltbericht) nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger
entsprechend 01.08.2008 öffentlich ausgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am
17.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden im Gemeinderat der
Universitätsstadt Tübingen am 29.09.2008 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29.09.2008 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, die Vorhaben- und Erschließungspläne, die Begründung
und der Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29.09.2008 die örtlichen Bauvorschriften in
der Fassung vom 23.04.2008 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO
als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 29.09.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreib-
Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 29.09.2008

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die
örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 24.10.2009 ersichtlich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 26.10.2009

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Tübingen, 23.04.2008

Plan Nr. 469

Ullrich
Bürgermeisterin

Tim von Winnig
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften