



Tübingen
Universitätsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

"Luise-Poloni-Heim"


Plan Nr. : 469

Tübingen, 23.04.2008

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften




Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin


Tim von Winning
Fachbereich
Planen Entwickeln Liegenschaften

Textliche Festsetzungen

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und im 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (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, §§ 16 ff BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über N.N. entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika (oberste Dachbegrenzung), bei Satteldächern und beim pyramidenförmigen Turmdach der äußere Schnittpunkt der Dachflächen.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Überfahrten für Aufzüge um max. 1,10 m überschritten werden.
- (4) 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)

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem zeichnerischen Teil offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) 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.
- (3) 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 Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) 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 Gemeinschaftsterrasse mit einer Größe von 100 m²
 - eine Nebenanlage für Tierhaltung (Ziegenstall gemäß Freiflächengestaltungsplan vom 04.04.2008)
 - Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.

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

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flrstrichtungspfeile 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 Bebauungsplanes soll verzögert in die Regenwasserdole 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)

- (1) An den mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten (Bäume entlang der Pfrondorfer 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Standortabweichungen für die Pflanzgebote entlang der Pfrondorfer Straße können bis zu 2 m in der Achse parallel zur Pfrondorfer Straße zugelassen werden. Für die übrigen Pflanzgebote kann eine Standortabweichung von bis zu 2 m nach allen Richtungen zugelassen werden.
- (8) 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.
- (9) Die Pflanzqualitäten müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

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

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzerhaltung gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der mit Pflanzerhaltung gekennzeichneten Bäume sind diese artengleich oder entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 7 im Anhang mit Mindeststammumfang von 18/20 cm zu ersetzen.
- (2) 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 artengleich oder entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 8 im Anhang zu ersetzen.
- (3) Bei Ersatzpflanzungen können Standortabweichungen zugelassen werden.
- (4) 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 Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil maßgebend.
- (2) Flachdächer sind über mindestens 70 % der Dachfläche mit einem Mindestgesamtaufbau von größer 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.
- (3) Bei Flachdächern sind unbeschichtete Metalle, wie z.B. Kupfer, Blei und Zink unzulässig.
- (4) Satteldächer sind in rot- bzw. rotbraunen Dachsteinen bzw. Ziegeln einzudecken.
- (5) Das pyramidenförmige Turmdach ist in rot- bzw. rotbraunen oder in Grautönen einzudecken.
- (6) 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 Freiflächengestaltungsplan des Büros faktorgrün vom 04.04.2008 zu gestalten.

3. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen am Gebäude und innerhalb der überbaubaren Fläche sind unzulässig.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Zufahrtsbereichen/Einfahrtsbereichen zulässig.

5. Satelliten-Empfangsanlagen

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

6. Abgrabungen

Entlang des öffentlichen Straßenraumes (Pfrondorfer Straße, Neuholdenstraße) 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 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).

Energiestandard

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

IV. ANHANG

Empfehlende Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Bäume entlang der Pfrondorfer Straße)

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

Malus tschonoskii	-	Scharlach Apfel
Pyrus caleriana 'Chanticleer'	-	Chinesische Wildbirne
Corylus colurna	-	Baum Hasel
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum

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	-	Schwedisch 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 'Regent'	-	Schnurbaum

Pflanzenliste 6 (Bäume am Eingang Pflegeheim)

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

Prunus mackii 'Amber Beauty'	-	Amber-Kirsche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	-	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 7 (Pflanzerhaltung)

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

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
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 Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rhamnus cathartica	-	Gemeiner Kreudorn
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 ortsüblich 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 umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht) nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2008 in der Fassung vom 23.04.2008 von 30.06.2008 bis einschließlich 01.08.2008 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 17.06.2008 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 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


Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 29.09.2008

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 24.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 26.10.2009

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften


von Winning

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt.

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

Tübingen 22.10.2009

Fachabteilung Vermessung

2683/3

(Aichele)
Stadtobervermessungsrat

Kindergarten

Tübinger Höhen

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