
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Im Brühl I - Mühlbachäcker“
in Tübingen-Derendingen vom 24.07.2026

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ wird der Bebauungsplan „Mühlbachäcker Teil I – IV, (Nr. 266)“, in Kraft getreten am 19. November 1966 mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 19. November 1966 überlagert und ist danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 266) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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

1.1. Bedingte Festsetzungen Urbanes Gebiet 1, MU 1 und Sondergebiet 1, SO 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

1.1.1. Folgenutzung - Urbanes Gebiet 1, MU 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 6a BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Der im zeichnerischen Teil als Urbanes Gebiet MU 1 festgesetzte Bereich tritt mit Eintritt der auflösenden Bedingung nach Nr. 1.1.3 in Kraft.
- (2) Im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.
- (3) Im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe (inklusive Apart-Hotels), Boarding-House-Nutzungen und Ferienwohnungen unzulässig.

1.1.2. Temporäre Sondernutzung – Sondergebiet 1, SO 1 (§ 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Bis zum Eintritt der auflösenden Bedingung nach Nr. 1.1.3 wird der Bereich MU 1 als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden.
2. Zulässig sind:
 - Gebäude zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden
 - Verwaltungs- und Gemeinschaftseinrichtungen, die der Erstaufnahmeeinrichtung dienen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke der Erstaufnahmeeinrichtung
 - technische Einrichtungen und Nebenanlagen, die der Erstaufnahmeeinrichtung dienen.

1.1.3. Auflösende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung als Sondergebiet SO 1 gemäß Nr. 1.1.2 tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Universitätsstadt Tübingen über die schriftliche Erklärung des Landes Baden-Württemberg über die endgültige Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung im Gebiet SO 1 außer Kraft.

1.2. Bedingte Festsetzungen Urbanes Gebiet 2, MU 2 und Sondergebiet 2, SO 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

1.2.1. Folgenutzung als Urbanes Gebiet 2, MU 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 6a BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Der im zeichnerischen Teil als Urbanes Gebiet MU 2 festgesetzte Bereich tritt mit Eintritt der auflösenden Bedingung nach Nr. 1.2.3 in Kraft.
- (2) Im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.
- (3) Im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe (inklusive Apart-Hotels), Boarding-House-Nutzungen und Ferienwohnungen unzulässig.

1.2.2. Temporäre Sondernutzung - Sondergebiet 2, SO 2 (§ 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Bis zum Eintritt der auflösenden Bedingung nach Nr. 1.2.3 wird der Bereich MU 2 als Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden.
- (2) Zulässig sind:
 - Gebäude zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden
 - Verwaltungs- und Gemeinschaftseinrichtungen, die der Erstaufnahmeeinrichtung dienen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke der Erstaufnahmeeinrichtung
 - technische Einrichtungen und Nebenanlagen, die der Erstaufnahmeeinrichtung dienen.

1.2.3. Auflösende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung als Sondergebiet SO 2 gemäß Nr. 1.2.2 tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Universitätsstadt Tübingen über die schriftliche Erklärung des Landes Baden-Württemberg über die endgültige Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung im Gebiet SO 2 außer Kraft.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- (1) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen einzuhaltenden Gebäudehöhen (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), die für das gesamte Plangebiet auf 323,2 m ü. NHN festgelegt wird. Sie darf um maximal 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen, Lichtkuppeln sowie betriebsbedingte Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) um höchstens 1,5 m überschritten werden, vorausgesetzt, dass diese Einrichtungen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu allen Außenwänden einhalten.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf abweichend von Ziffer 2 in dem im zeichnerischen Teil mit „Technik“ gekennzeichneten Bereich des Baufeldes BFB 1 für betriebsbedingte technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) einschließlich deren Einhausungen um maximal 5,00 m überschritten werden.

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

Im Bereich des Baufeldes BFB 1 gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO.

Die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten. In den anderen Baufeldern wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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 des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenze ist im BFB 1 mit Vordächern bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 20 m im gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise zulässig.

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

- (1) Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 1 können in MU 1/SO 1 und MU 2/SO 2 ausnahmsweise bis zu drei Garagen/Carports für Einsatz- und Nutzfahrzeuge im Plangebiet zugelassen werden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

7. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die privaten Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

8. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden zugunsten der Allgemeinheit Geh- und Fahrrechte festgesetzt.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 wird extra ein 4 m breites durchgehendes Gehrecht (GR 4) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte (LR 1 und LR 2) werden zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers für die Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt.
- (2) Die mit Leitungsrechten belegten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich bleiben.
- (3) Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden, die Pflanzung flachwurzelter Sträucher ist jedoch zulässig.

10. Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden § 9 (1) 16 c BauGB i. V. m. §§ 78 b -d Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Starkregenereignisse

Bei der Bebauung sind Maßnahmen zur Sicherstellung von Retentionsvolumen zu treffen, sodass durch Neubauten kein Volumen verdrängt wird, das zu einer Verschlechterung der Überflutungssituation in angrenzenden Gebieten führen könnte. Zur Minimierung der Abflussmengen bei Starkregen- und

Hochwasserereignissen sind geeignete Retentionsflächen in Form von Mulden, Senken oder Rigolen auf den Grundstücken sowie in öffentlich zugänglichen Flächen (öffentliche Grünflächen: ÖG 1/PG 1, ÖG 2/PG 2 und ÖG 3) zu integrieren. Die Ausgestaltung dieser Flächen dient der Rückhaltung von Oberflächenwasser bei extremen Starkregen- und Hochwasserereignissen (Starkregenereignis gemäß Szenario 'extrem').

11. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Dach bzw. auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.
- (2) Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist einer Reinigung zu unterziehen, beispielsweise durch Versickerung über eine bewachsene Bodenzone.
- (3) Die Versickerungsanlagen sind auf das 5-jährige Regenereignis der ungünstigsten Dauerstufe zu dimensionieren.
- (4) Sofern Notüberläufe der Versickerungsanlagen erforderlich sind, sind diese an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Wilhelm-Keil-Straße anzuschließen.
- (5) Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück aus schwerwiegenden wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht machbar sein, ist eine alternative Lösung mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die maximale mögliche Einleitmenge beträgt dabei 10 l/(sek*ha).

12. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

12.1 Bedingte Festsetzungen Öffentliche Grünfläche, ÖG 1 und Private Grünfläche, PG 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

12.1.1 Folgenutzung: Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, ÖG 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird für den Bereich ÖG 1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz festgesetzt. Die Festsetzung tritt mit Eintritt der auflösenden Bedingung **nach Nr. 12.1.3** in Kraft (Folgenutzung).

12.1.2 Temporäre Sondernutzung: Private Grünfläche – Zweckbestimmung Freifläche der Erstaufnahmeeinrichtung, PG 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Bis zum Eintritt der auflösenden Bedingung nach **Nr. 12.1.3** wird der Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 als Private Grünfläche PG 1 mit der Zweckbestimmung „Freifläche der Erstaufnahmeeinrichtung“ festgesetzt. Die Private Grünfläche PG 1 dient der Nutzung der Bewohner der Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg.

(2) Innerhalb der privaten Grünfläche (PG 1) sind zulässig:

- Aufenthalts- und Freizeitbereiche für Bewohner,
- Kinderspielbereiche,
- Sport- und Bewegungsflächen,
- Wegeflächen,
- untergeordnete Nebenanlagen,
- Einfriedungen und sicherheitsbezogene Anlagen.

12.1.3 Auflösende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung als Private Grünfläche PG 1 gemäß **Nr. 12.1.2** tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Universitätsstadt Tübingen über die schriftliche Erklärung des Landes Baden-Württemberg über die endgültige Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung im Gebiet

SO 1 außer Kraft.

12.2 Bedingte Festsetzungen Öffentliche Grünfläche, ÖG 2 und Private Grünfläche, PG 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

12.2.1 Folgenutzung: Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, ÖG 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird für den Bereich ÖG 2 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz festgesetzt. Die Festsetzung tritt mit Eintritt der auflösenden Bedingung **nach Nr. 12.2.3** in Kraft (Folgenutzung).

12.2.2 Temporäre Sondernutzung: Private Grünfläche – Zweckbestimmung Freifläche der Erstaufnahmeeinrichtung, PG 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Bis zum Eintritt der auflösenden Bedingung nach **Nr. 12.2.3** wird der Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 als Private Grünfläche PG 2 mit der Zweckbestimmung „Freifläche der Erstaufnahmeeinrichtung“ festgesetzt. Die Private Grünfläche PG 2 dient der Nutzung der Bewohner der Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg.

(2) Innerhalb der privaten Grünfläche (PG 2) sind zulässig:

- Aufenthalts- und Freizeitbereiche für Bewohner,
- Kinderspielbereiche,
- Sport- und Bewegungsflächen,
- Wegeflächen,
- untergeordnete Nebenanlagen,
- Einfriedungen und sicherheitsbezogene Anlagen.

12.2.3 Auflösende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung als Private Grünfläche PG 2 gemäß **Nr. 12.2.2** tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Universitätsstadt Tübingen über die schriftliche Erklärung des Landes Baden-Württemberg über die endgültige Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung im Gebiet SO 2 außer Kraft.

12.3 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, ÖG 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.3.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird für den Bereich ÖG 3 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz festgesetzt.

12.3.2 Ausnahmsweise können gewässerquerende Wegeverbindungen zugelassen werden.

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

(1) **Künstliche Nisthilfen:** An Gebäuden mit mindestens 10 m Höhe sind je Gebäude mindestens vier Nisthilfen für Mauersegler anzubringen. Die Nisthilfen sind nebeneinander in mindestens 6 Meter Höhe unter der Attika an der Nord- oder Ostseite in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. Es dürfen sich keine Vorsprünge oder sonstige, vergleichbar wirkende Bauteile unterhalb der Kästen befinden, so dass ein freier Anflug von unten möglich ist.

(2) **Wasserdurchlässige Beläge:** Die befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete (MU / SO) und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken. Ausnahmen können in begründeten Fällen von der Stadt Tübingen zugelassen werden.

Davon ausgenommen sind:

- die Wilhelm-Keil-Straße (GR/FR/LR 1),
- der straßenbegleitende Gehweg (GR 3),

- die Einfahrt zwischen den Baufenstern (MU 1/SO 1 und MU 2/SO 2) bis zu einer Tiefe von 55 m von der Straßenbegrenzungslinie und
 - eines Wendehammers mit einer maximalen Größe von max. 300 m² im südlichen Baufeld.
- Weitere Ausnahmen können in begründeten Fällen von der Stadt Tübingen zugelassen werden.
- (3) Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke: Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z.B. Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien (aktuell: DIN 4109-1:2018-01) vorzusehen. Als Planungsgrundlage für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes gelten folgende maßgebliche Außenlärmpegel: a) im Bereich der westlichen Baufelder (BFA 1, BFA 2 und BFB 1) entlang der Schienenstrecke: bis zu 68 dB(A), b) im Bereich der übrigen Baufenster: bis zu 67 dB(A). Das gesamte Plangebiet befindet sich im Lärmpegelbereich IV gemäß den zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchungen.
- (2) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder mit Fensterkonstruktionen, die auch in einem teilgeöffneten Zustand eine ausreichende Luftwechselrate und einen ausreichenden Schutz gegen Außenlärm gewährleisten, auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fassaden erfolgt, bei denen nachts Beurteilungspegel ab 50 dB(A) zu erwarten sind. Von dieser Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises dargelegt wird, dass durch die Bauweise, die Ausrichtung des Gebäudes oder die Nutzung von schallisolierten Fenstern eine ausreichende Luftwechselrate auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, ohne dass eine gesonderte Lüftungsanlage erforderlich wird.
- (3) Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind in einem Bereich mit einer Entfernung von weniger als 50 m von der Mitte der Bahngleise an nordwestlichen, westlichen und südwestlichen ausgerichteten Gebäudeseiten unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleich großen Außenwohnbereich in einem nicht vom Schienenverkehrslärm betroffenen Bereich verfügt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer zumutbaren Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen.
- (4) Es ist zulässig, den baulichen Schallschutz nicht auf Grundlage der in Festsetzung 14 (1) genannten, maßgeblichen Außenlärmpegel zu dimensionieren, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen des Schienenverkehrs und der Gewerbebetriebe die tatsächlichen Außenlärmpegel geringer sind. Der Nachweis ist gemäß den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm sowie den baurechtlich eingeführten Normen zum baulichen Schallschutz zu führen.
- (5) Von den Festsetzungen 14 (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Verordnungen und Richtlinien nachgewiesen wird, dass die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr im Nachtzeitraum an den Fenstern von Schlafräumen unter 50 dB(A) liegen.
- (6) Von den Festsetzungen 14 (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Verordnungen und

Richtlinien nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs am Tag 62 dB(A) nicht überschreiten.

15. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Einzelbäume: (entlang der Wilhelm-Keil-Straße)
An der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend bezeichneten Stelle ist jeweils ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen zum Regelbaumquartier (siehe Teil III Hinweise). Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise. Geringfügige Standortabweichungen bis zu 50 cm sind zulässig, sofern die Lage der Stellplätze oder unterirdische Leitungen dies erfordern.
- (2) Bäume auf privaten Grundstücken:
Im Bereich der Urbanen Gebiete/der Sondergebiete sind zehn klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Arten mindestens 16/18 cm und bei mittelkronigen Arten mindestens 18/20 cm betragen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III (Hinweise).
- (3) Begrünung der öffentlichen Grünfläche:
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 3) ist mindestens 30 % der Fläche mit einer artenreichen Blumenwiesenmischung aus ausdauernden, nieder- bis hochwüchsigen Arten zu begrünen. Die Mischung besteht zu je 50 % aus Stauden und Gräsern. Die Flächen sind als extensive Wiesen dauerhaft zu erhalten. Die Mahd einschließlich Abtransport des Mähgutes hat zweimal jährlich zu erfolgen.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind fünf mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III (Hinweise).
- (4) Dachbegrünung extensiv:
Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 5° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden, Sukkulenten und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht beträgt mindestens 12cm. Die begrünte Dachfläche muss dabei mindestens 75 % der gesamten Dachfläche entsprechen.
Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen ist zulässig.
- (5) Fassadenbegrünung oder Begrünung von Schall- und Sichtschutzwänden:
Zusammenhängend geschlossene Fassadenflächen mit über 150 m² Ansichtsfläche sind mit mindestens 50 % mit einer wand- oder bodengebundenen Fassadenbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Kletterhilfen sind entsprechend der Pflanzenauswahl anzubringen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in Teil III Hinweise.
- (6) Gehölzpflanzung entlang des Mühlbachs
Ein Flächenanteil von 15% im Gewässerrandstreifen ist mit Gehölzen autochthoner Herkunft der Pflanzliste Gewässerrandstreifen (unter Teil III Hinweise) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 I Nr. 44) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer ohne darüber liegenden Retentionsaufbau unzulässig.
- (2) Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2. (2) und (3) der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.
- (2) Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- (3) Technische Einrichtungen (z.B. Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,30 m zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden. Die Fassaden sind zu begrünen.
- (3) Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit Holzverschalung auszuführen.
- (4) Schutzanlagen wie Ballfangzäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder privaten Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 60 cm und einer Tiefe bis zu 15 cm zulässig. Ihre Länge darf max. 6 m betragen. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude gilt, dass die Summe aller Werbeanlagen die Länge von 20 m nicht überschreiten darf. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind.
- (2) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige

Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

- (3) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden, sie sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin auszubilden.

6. Einfriedungen, Sonstige bauliche Anlagen

- (1) Zwischen den westlichen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der Wilhelm-Keil-Straße sind Einfriedungen und Zäune unzulässig.
- (2) Im MU sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig.
- (3) Im SO sind Einfriedungen und Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzlisten

Pflanzgebot Einzelbäume: (entlang der Wilhelm-Keil-Straße):

Hochstamm, Alleebaumqualität, 3xv., mit Drahtballen, Stammumfang STU 18-20,

Großkronige Bäume: Silberlinde – *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ und ‚Szeleste‘, Zerreiche – *Quercus cerris*, Winterlinde – *Tilia cordata* in Sorten.

Mittelkronige Bäume: Feldahorn – *Acer campestre* in Sorten, Hopfenbuche – *Ostrya carpinifolia*, Ulme Resista Sorten – *Ulmus Resista* Sorten, breitblättrige Mehlebeere – *Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘, Schwedische Mehlebeere – *Sorbus intermedia*.

Einsaat der Baumquartiere mit artenreicher Blumenwiesenmischung aus ausdauernden Arten, mit nieder- bis hochwüchsigen Arten, Stauden 50% / Gräser 50%.

Pflanzgebot Begrünung öffentliche Grünfläche (groß- und mittelkronige Bäume):

Großkronige Bäume: Winterlinde – *Tilia cordata* in Sorten; Silberlinde – *Tilia tomentosa*, Steileiche – *Quercus robur*.

Mittelkronige Bäume: Feldahorn – *Acer campestre* in Sorten, Hopfenbuche – *Ostrya carpinifolia*, ; Ulme Resista Sorten – *Ulmus Resista* Sorten, breitblättrige Mehlebeere – *Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘; Schwedische Mehlebeere – *Sorbus intermedia*.

Pflanzgebot Bäume auf privaten Grundstücken (klein- bis mittelkronige Bäume):

Hochstamm Alleebaumqualität, 3xv, mit Drahtballen, Stammumfang STU 16-18.

Mittelkronige Bäume: Feldahorn – *Acer campestre* in Sorten, Hopfenbuche – *Ostrya carpinifolia*, ; Ulme Resista Sorten – *Ulmus Resista* Sorten, breitblättrige Mehlebeere – *Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘; Schwedische Mehlebeere – *Sorbus intermedia*.

Kleinkronige Bäume: Feldahorn – *Acer campestre* in Sorten, Felsen-Ahorn – *Acer monspessulanum*, Mehlebeere – *Sorbus aria* in Sorten, Eberesche – *Sorbus aucuparia* in Sorten.

Pflanzgebot Gewässerrandstreifen:

Erle – *Alnus glutinosa*; Haselnuss – *Corylus avellana*; schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*; gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*.

Pflanzgebot Fassadenbegrünung

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis coignetiae (Scharlachwein), Parthenocissus tricuspidata (Dreispitzige Jungfernebe). Kletterpflanzen sind mit einem Maximalabstand von 3 Meter zueinander zu pflanzen, die Pflanzqualität beträgt 3xv. Co. 150-200 cm.

2. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 15 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie zur Verfügung gestellt wird. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung oder adäquaten Maßnahmen zu schützen. Bäume in befahrbaren Flächen oder in sonstigen stark frequentierten Bereichen sind mit einem Stammschutz zu versehen.

Bei Baumpflanzungen an Straßen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltenden Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden- Württemberg zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Allgemein:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Beleuchtung nur in erforderlichem Umfang und in notwendiger Intensität
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit warmweißem Licht (bis max. 3.000 Kelvin) und möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer)
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und reduzierter Oberflächentemperatur des Gehäuses bis max. 40° C
- Abstrahlung nur nach unten, nicht in oder über die Horizontale oder nach oben
- Einsatz von zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion, Bewegungsmeldern, Abschirmvorrichtungen.

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen - Gewässer / Gehölz:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so auszurichten, dass die Uferzone des Mühlbachs nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt wird.

Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko

Durchsichtige oder spiegelnde Metall- und Glasfassaden die mehr als 20 % der Fassade einnehmen, Eckverglasungen, Wintergärten, Balkonverglasungen, Glasbrüstungen oder vergleichbare großflächige transparente oder spiegelnde Elemente sind so auszuführen, dass sie für Vögel nachweislich erkennbar sind. Hierfür eignen sich beispielsweise Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder Fassadenbegrünung.

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitbeschränkung:

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Abbrucharbeiten an Gebäuden während der Brut- und Aufzuchtzeit von Vogelarten ist zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können. Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Schutz vor baubedingten Auswirkungen Lärm/Erschütterung/Beleuchtung

Zum Schutz bestimmter Fledermausarten sind baubedingter Lärm und Erschütterungen bzw. eine Ausleuchtung der Baustelle während der Wintermonate in der unmittelbaren Umgebung der alten Bäume entlang des Mühlbachs zu vermeiden.

5. Versickerung

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA A138-1 (10/2024) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

6. Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebot bei einem HQextrem betroffen. Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Mühlbachs sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7. Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Bauteile und Untergeschosse, die unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten EFH (vgl. Nr. I, 2.1) liegen, sind in hochwasserangepasster Bauweise und wegen der zu erwartenden Grundwasserstände wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Störungsempfindliche technische Einbauten und Aufenthaltsräume und die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind unterhalb der festgesetzten EFH nicht zulässig.

8. Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

9. Bodenschutz

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnahe wiederverwendet werden.

10. Ge- und Verbote im Gewässerrandstreifen

Für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten, insbesondere bezüglich des Gewässerrandstreifens im Abstand von 5 m zur Linie des Mittelwasserstandes. Um Beeinträchtigungen des Auwaldes und des Mühlbaches zu vermeiden, sind innerhalb des im zeichnerischen Teil dargestellten Gewässerrandstreifens von 5 m Breite Baumaßnahmen und Bauten zu unterlassen. Ausnahmsweise können Überquerungen des Mühlbaches in Richtung Osten zugelassen werden.

11. Geotechnik

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

12. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Universitätsstadt Tübingen anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

13. Öffentliche Bekanntmachung der Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Universitätsstadt Tübingen macht den Tag des Eintritts der auflösenden Bedingung zu den Festsetzungen Nr. 1.1.3 bzw. Nr. 1.2.3 (Art der baulichen Nutzung) und Nr. 12.1.3 bzw. Nr. 12.2.3 (Grünflächen) durch öffentliche Bekanntmachung nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Bekanntmachungssatzung bekannt. An diesem Tag treten die unter Festsetzung Nr. 1.1.1 bzw. Nr. 1.2.1 festgesetzte Folgenutzung als Urbanes Gebiet (MU 1 und/oder MU 2) sowie die unter Festsetzung Nr. 12.1.1 bzw. Nr. 12.2.1 festgesetzte Folgenutzung als öffentliche Grünfläche (ÖG 1 und/oder ÖG 2) einschließlich der damit verbundenen Rückbauverpflichtungen in Kraft.

14. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im textlichen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Das Kataster der Plangrundlage liegt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

15. Kampfmittelbelastung/ Kampfmittelfreigabe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde teilweise bombardiert. Zu Bodenuntersuchungen wird geraten.

16. Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 68 dB zu erwarten. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sollten die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der Normenreihe DIN 4109 ermittelt werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Im Brühl I –

Mühlbachäcker“ der Stadt Tübingen“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1125-256216/02 vom 12.11.2025, wird hingewiesen.

17. DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen werden während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

18. Hinweise zum Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie z. B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder sind zu berücksichtigen. Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG können nicht geltend gemacht werden. Aus-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind der DB zu gewähren. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Bauanträge auf den zum Bahngelände benachbarten Grundstücken sind zur Stellungnahme an die DB weiterzuleiten.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

19. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Tübingen, den 24.07.2026

I. VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GESAMTBEBAUUNGSPLAN

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 27. März 2025 beschlossen, den Gesamtbebauungsplan „Im Brühl - Mühlbachäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 19. April 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Gesamtbebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung in der Zeit vom 5. Mai 2025 bis einschließlich 23. Mai 2025. 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 5. Mai 2025 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 23. Mai 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BESCHLUSS ÜBER DIE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DIE ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften mit dem Entwurf der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24. Juli 2026, wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 24. September 2026 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit dem Entwurf der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24. Juli 2026, nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am xx. Monat 20xx vom xx. Monat 20xx bis einschließlich xx. Monat 20xx im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Bestandteil waren auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am xx. Monat 20xx am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis xx. Monat 20xx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die zum Entwurf des Teilbebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am xx. Monat 20xx behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx. Monat 20xx den Teilbebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom xx. Monat 20xx.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx. Monat 20xx die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx. Monat 20xx nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den xx. Monat 20xx

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den xx. Monat 20xx

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am xx. Monat 20xx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den xx. Monat 20xx

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Barbara Neumann-Landwehr

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.