

---

Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Boxenstop“ in Tübingen  
Vorentwurf vom 28. April 2026

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Boxenstop“ (Nr. xx) wird der Bebauungsplan „Brunnenstraße“ (Nr. 308) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 2. Juni 1970 überlagert und ist danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Boxenstop“ 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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) SO – Sonstiges Sondergebiet – Museum**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Sonstiges Sondergebiet – Museum“ ausgewiesen.
- (2) Im SO1 sind ab einer Höhe von 4,50 m über BZH (Ebene 1) (§ 9 Abs. 3 BauGB) bauliche Anlagen für Museumszwecke zulässig.
- (3) Im SO2 sind bauliche Anlagen für Museumszwecke zulässig.

### **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 Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
- (3) Die Höhe der baulichen Anlage (HbA) ist entsprechend der Planeinschrieb-Schablone als Maximalwert festgesetzt. Sie bemisst sich zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage; bei Satteldächern entspricht dies dem First und bei Flachdächern der Attika.
- (4) Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NHN festgesetzt.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

#### **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) In den im zeichnerischen Teil kenntlich gemachten Flächen sind Stützbauwerke in der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, soweit sie der Verwirklichung der Nutzung im Sondergebiet SO dienen.

#### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Im SO1 ist die Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen (Ebene 0) ab einer Höhe von 4,50 m über der BZH (Ebene 1) zulässig.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Planeinschrieb.

### **2. Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben mit einer Höhe von bis zu 1 m und einer Breite von maximal 3 m zulässig.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

Die Einhaltung folgender Normen werden empfohlen:

- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06,
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der

Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

### **3. Artenschutz**

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

### **4. Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

### **5. Höhenangaben und Lage der Koordinaten**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen 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.

### **6. DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus beim Fachbereich Baurecht, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

### **7. 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 xx.xx.xxxx