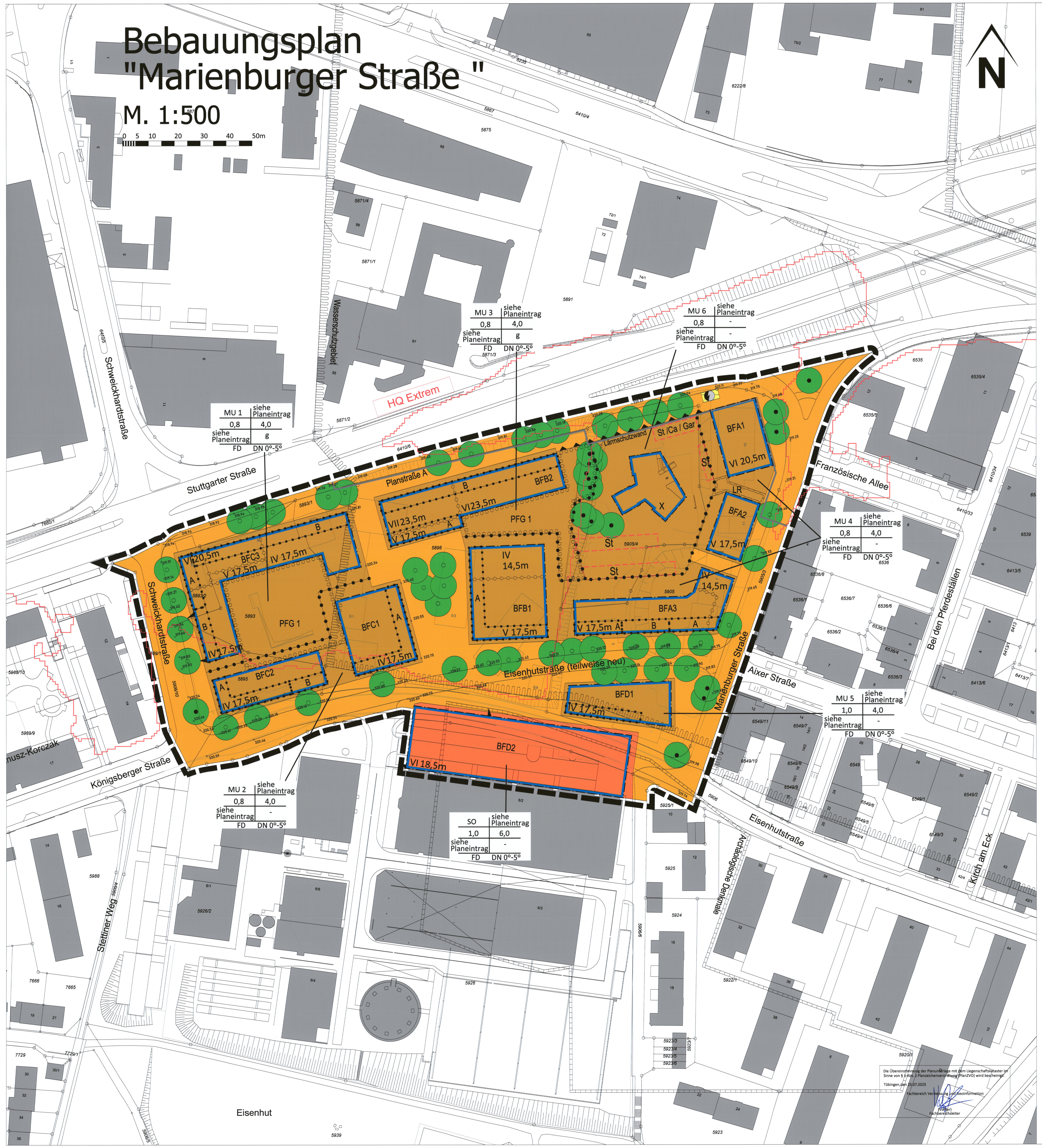
Lärmpegelbereiche beziehen sich auf den Zeitbereich nachts.

# Bebauungsplan "Marienburger Straße "

M. 1:500



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

Tübingen, den 25.07.2025

Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Vogler)
Fachbereichsleiter

R:\AG-LandCAD\71\BPlan\BPlan\Marienburger Straße\BPlan\2025_08_13_BPlan-Marienburger-Straße_GK.dwg

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| ⬚ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| MU | Urbane Gebiete |
| SO | Sondergebiet Parkhaus |

Nutzungsschablone

| Baugebiet | Gebäudehöhe max. |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| Geschossigkeit | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |

| | |
|---|---|
| — | Baugrenze |
| BF | Baufeld |
| 🟧 | Öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| ▾ | Ein - und Ausfahrt |
| ◐ | Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation |
| ○○○ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PFG 1 |
| ● | Anpflanzen: Bäume |
| ⊙ | Erhaltung: Bäume |
| St /Ca /Gar | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carport und Garagen |
| ▤ | Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche |
| ▲▲▲ | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand |
| ○-○-○ | Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Vollgeschosse |
| ●●●● | Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Baulichen Nutzung |
| A / B | Ausschluss von Wohnungen |
| ×320,03 | Höhenbezugspunkt NHN (DHHN2016) |

Nachrichtliche Übernahme:

| | |
|---|---|
| ⬚ | Wasserschutzgebiet |
| ⌐ | HQ Extrem |
| ═ | Geltungsbereich Planfeststellungsverfahren B27 Tübingen (Schindhaubasistunnel) |
| ⬚ | Archäologische Denkmale |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Marienburger Straße" werden die unten genannten bestehenden Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

- Ortsbauplan „Galgenberg - Ost" (Nr. 82), in Kraft getreten am 29.03.1956
- Bebauungsplan „Eisenhutstraße" (Nr. 186), in Kraft getreten am 30.03.1962
- Bebauungsplan „Königsberger Straße" (Nr. 220), in Kraft getreten am 21.05.1964
- Bebauungsplan „Eberhardstraße - Galgenbergstraße / Stuttgarter Straße" (Nr. 348), in Kraft getreten am 13.03.1978
- Bebauungsplan „Stadtwerke Eisenhutstraße" (Nr. 350), in Kraft getreten am 01.07.1978
- Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße" (Nr. 452.1), in Kraft getreten am 13.12.2007

### 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung „Urbane Gebiete" (MU) nach § 6a BauNVO und ein „Sondergebiet Parkhaus" (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boarding-Houses oder Aparthotels), Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können gemeinschaftlich organisierte Gästewohnungen der Bewohner des Gebäudes zugelassen werden.

(3) Das „Sondergebiet Parkhaus" (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von zentralen Parkierungsanlagen und Mobilitätseinrichtungen und baulichen Anlagen für die Energieversorgung. Zulässig sind insbesondere:
- Parkhaus mit Stellplätzen für Kfz, motorisierte Zweiräder, Fahrräder, Lastenräder u.a.
- Dienstleistungen zur Mobilität und Infrastrukturausstattung
- bauliche Anlagen für die Energieversorgung

(4a) Innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche „A" sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen. In diesen Bereichen sind der Wohnnutzung dienende Nebenräume und die der inneren Erschließung dienenden Verkehrsflächen zulässig.

(4b) Innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche „B" können ausnahmsweise Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn diese im Hochparterre mit einer Fertigfußbodenhöhe von mindestens 1,00 Meter über Erschließungsstraße, gemessen im Eingangsbereich, liegen.

(4c) Innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche sind im MU 5 in allen Geschossen Wohnnutzungen ausgeschlossen. In diesen Bereichen sind der Wohnnutzung dienende Nebenräume und die der inneren Erschließung dienenden Verkehrsflächen zulässig.

(5a) Es wird festgesetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur zulässig sind, wenn es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt oder sie Versorgungsaufgaben „des engeren Gebiets" wahrnehmen.

Zur Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

(5b) Es wird festgesetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur zulässig sind, wenn sie zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung vorgesehen werden und sofern hieraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung resultieren. Von dieser Regelung sind Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgenommen, die eindeutig der Versorgung des näheren Gebietes dienen (in der Regel unter 100 m² Verkaufsfläche).

Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

(5c) Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10 % bzw. max. 350 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein.

Zur Bestimmung der Relevanz von Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

(1) Die GRZ ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

(3) Die GFZ ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Maximale Zahl der Vollgeschosse

(4) Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Gebäudehöhe (GH)

(5) Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(6) Oberer Bezugspunkt für die maximale zulässige einzuhaltenden Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Daches oder die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK EG FFB).

(7) Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,30 Meter über Straßenoberkante liegen. Abweichend davon darf in den Bereichen mit Festsetzung „Ausschluss von Wohnnutzung Teilbereich B" die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht mehr als 1,40 Meter über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Bordsteinoberkante der Erschließungsstraße (Mitte des Gebäudes) im rechten Winkel mit Berücksichtigung des notwendigen Oberflächengefälles bis zum Gebäude.

(8) Aufzugaufbauten für Dachterrassen und die der Dachterrasse zugehörigen Nebenanlagen sowie Überdachungen auf dem Gebäude im Sondergebiet dürfen die maximale Gebäudehöhe um 3,00 Meter überschreiten, wenn diese einen Abstand zu allen Außengebäudekanten von mindestens 2,00 Meter einhalten. Ausnahmsweise sind Aufzugsüberfahrten sowie Überdachungen im Sondergebiet (BFD2) ohne den erforderlichen Abstand von den Außenwänden zulässig, wenn dies die innere Erschließungsform des Gebäudes erfordert.

(9) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen, Lichtkuppeln, betriebsbedingte Aufbauten (wie zum Beispiel Lüftungsanlagen), Brüstungen und Umwehrungen maximal um 2,00 Meter überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 2,00 Meter von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Brüstungen und Umwehrungen im Sondergebiet (BFD2) sind ohne Abstand von den Außenwänden zulässig.

(10) Dachterrassen sind nur in den BFA1, BFB1 und BFD1 zulässig. In allen anderen Baufeldern gilt: Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils bis zu einer Höhe von max. 1,10 Meter überschreiten. Im Sondergebiet kann das Dach auch als Parkdeck verwendet werden.

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

Für das MU 1 und MU 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für alle weiteren Gebiete wird keine Bauweise festgesetzt.

**4. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)**

Zwischen den Baufeldern D1 und D2 dürfen Gebäude mit reduzierten Abstandsflächen errichtet werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden der Baufelder D1 und D2 beträgt mindestens 5,00 Meter.

**5. 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) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen und Kellerräume.

(3) Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 Meter, gemessen ab Baugrenze und maximal bis zur Grundstücksgrenze, zulässig.

(4) Überschreitungen ab dem 1. OG sind mit Vorbauten, wie Erker, Balkone und Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 Meter und maximal bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Insgesamt dürfen Vorbauten, Balkone und Vordächer maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Zwischen den Baufeldern B2 und C3 sowie zwischen den Baufeldern B1, B2 und C1 dürfen Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten. Außerdem müssen Vorbauten, wie Erker, Balkone und Vordächer einen Abstand zur B27 Stuttgarter Straße (Hinterkante Bordstein) von mindestens 10,00 Metern einhalten.

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

(1) Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den entsprechenden im Plan markierten Flächen zulässig.

(2) Tiefgaragen sind nur im MU 1 und MU 2 zulässig.

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

Zwischen Baugrenzen und öffentlicher Straße sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Müllabstellanlagen nicht zulässig. Ansonsten gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

**8. Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrtsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(1) Im Bebauungsplan sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die spätere Ausführung kann von der Planzeichnung abweichen.

(2) Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Zu- und Abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig sind (siehe Planeintrag).

**9. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind Anlagen und Einrichtungen für eine Trafostation zulässig. Ausnahmsweise kann von der Lage abgewichen werden, wenn technische Anforderungen dies erfordern.

**10. Niederschlagswasserversickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Ist eine Versickerung nur mit unvertretbarem Aufwand möglich ist, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal ausnahmsweise zulässig.

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

(1) 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.

(2) Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

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

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke 5905/4 (Marienburger Straße 9) zu belasten. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

(2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

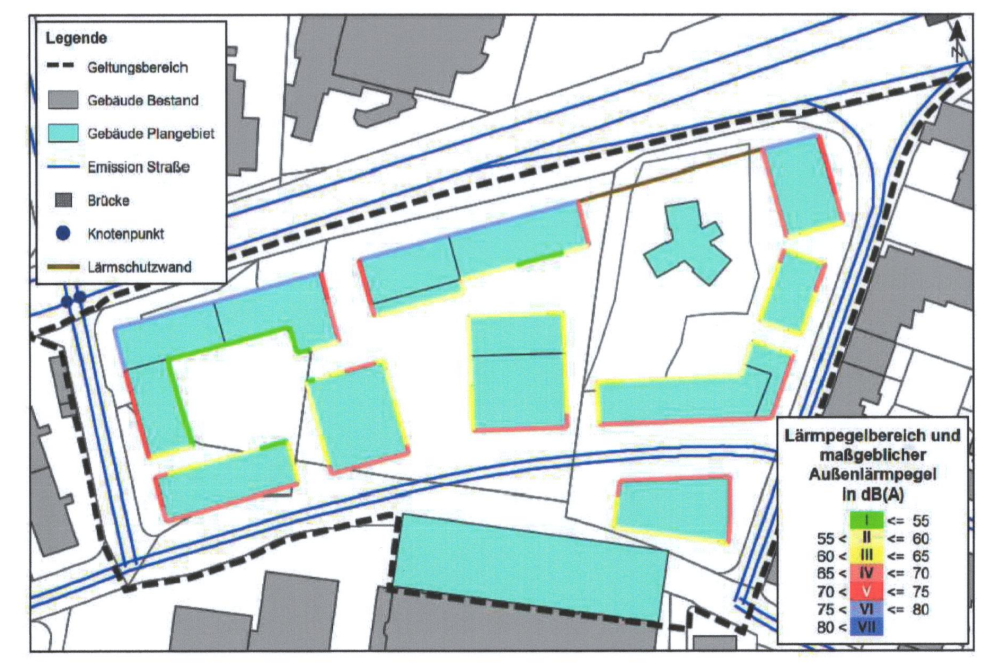
**13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

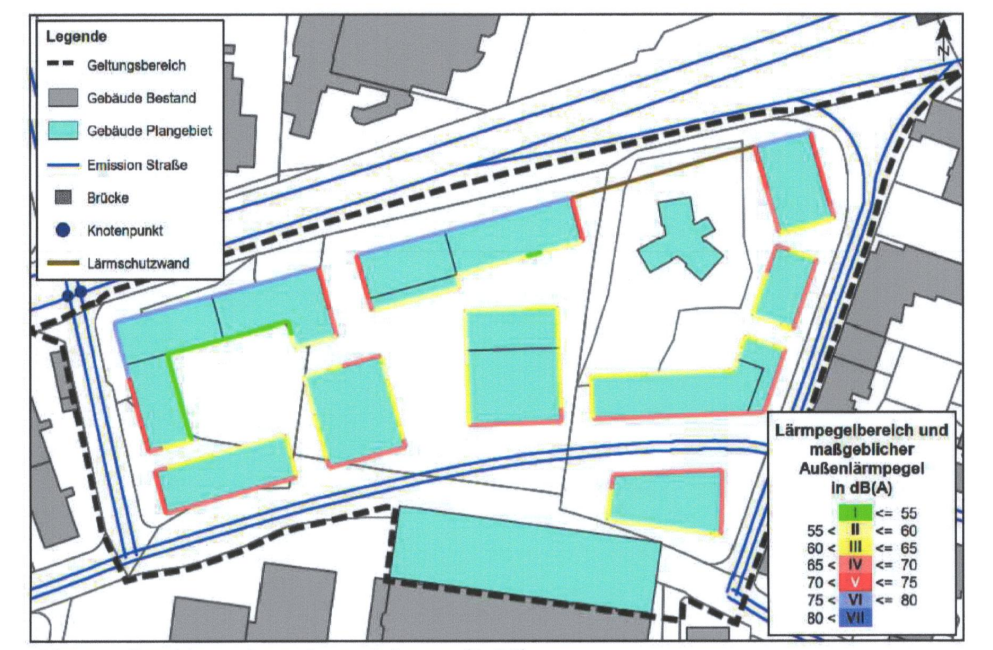
| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB |
|---|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | > 80¹ |

*Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109*

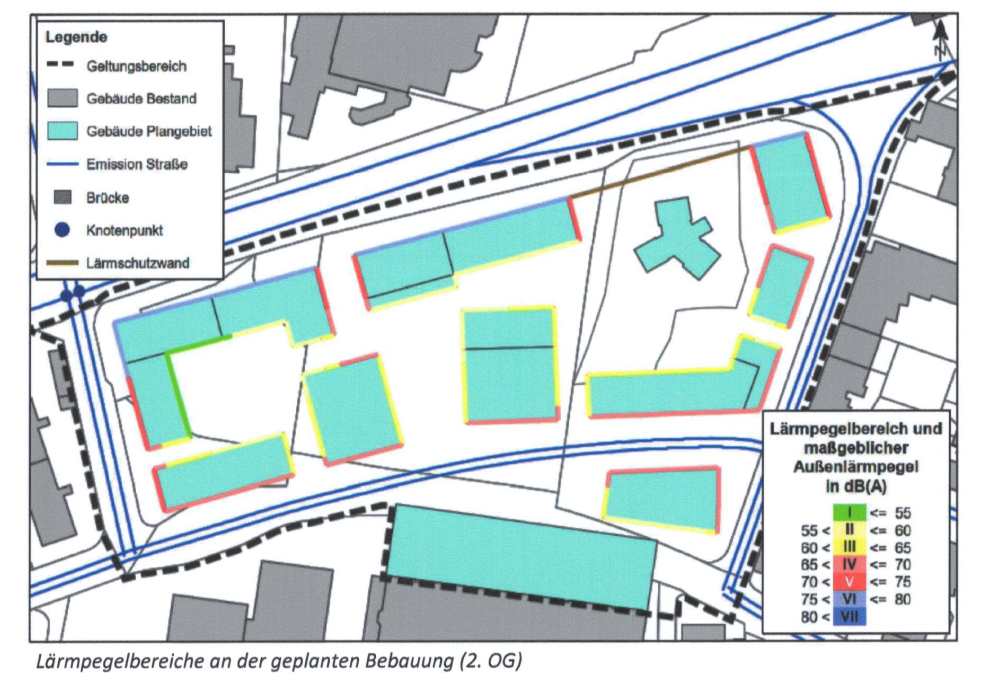
Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche beziehen sich auf den Zeitbereich nachts.



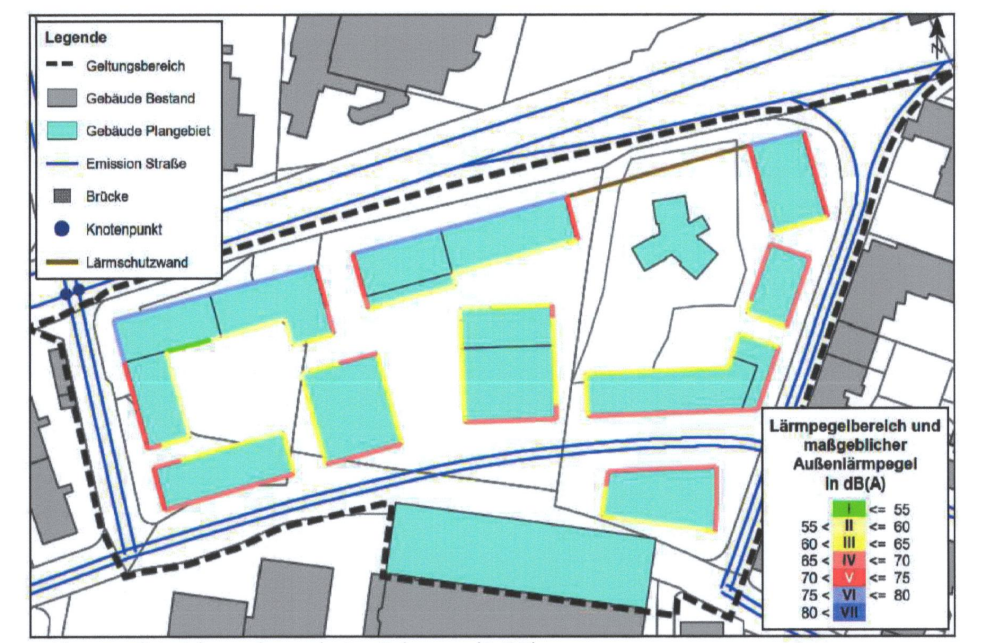
*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (EG)*



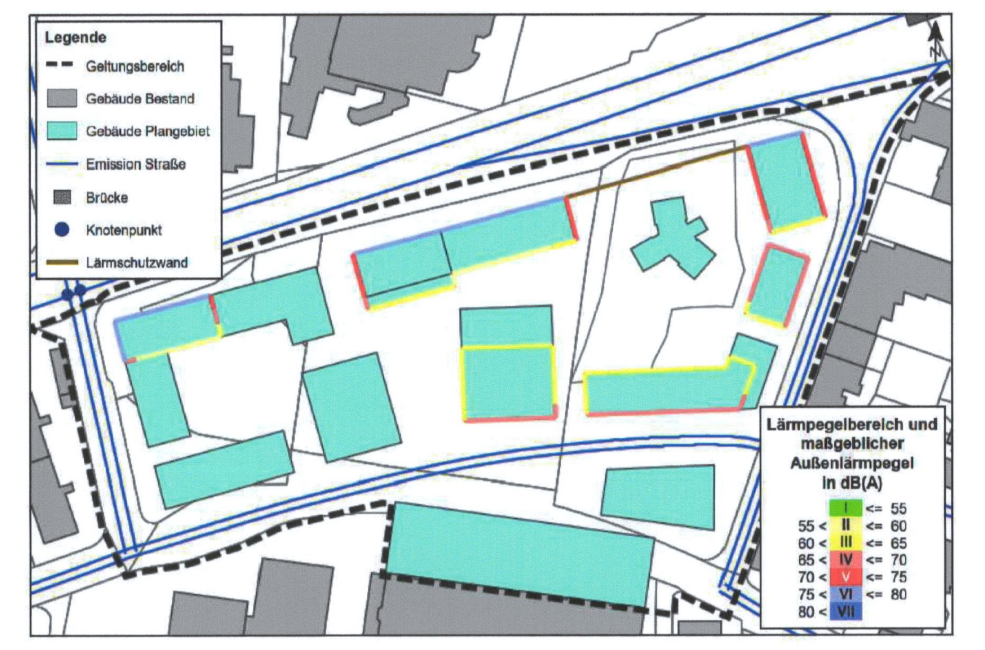
*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (1. OG)*



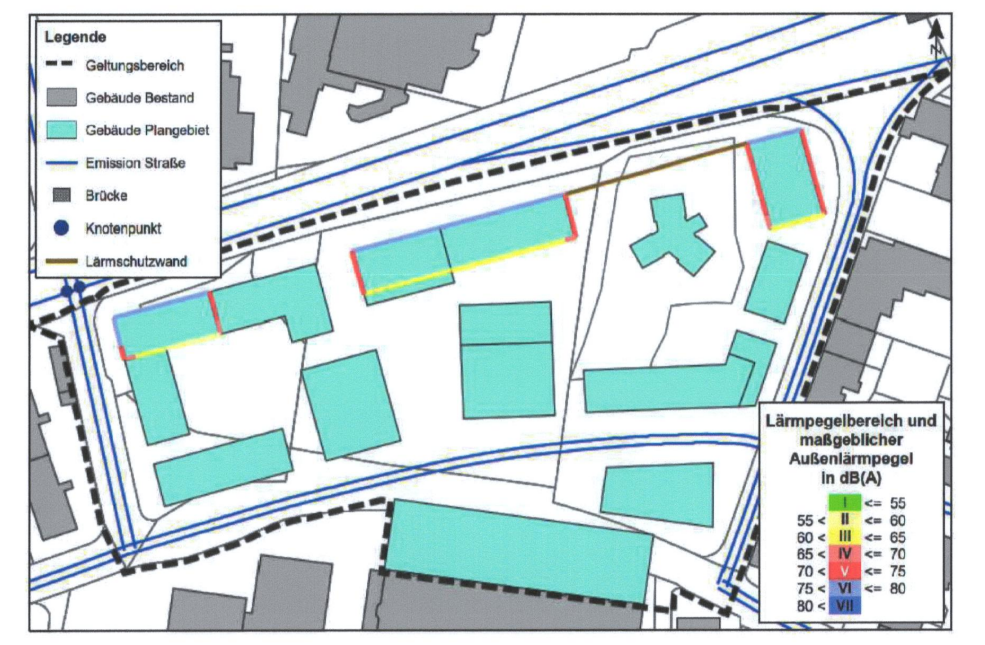
*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (2. OG)*



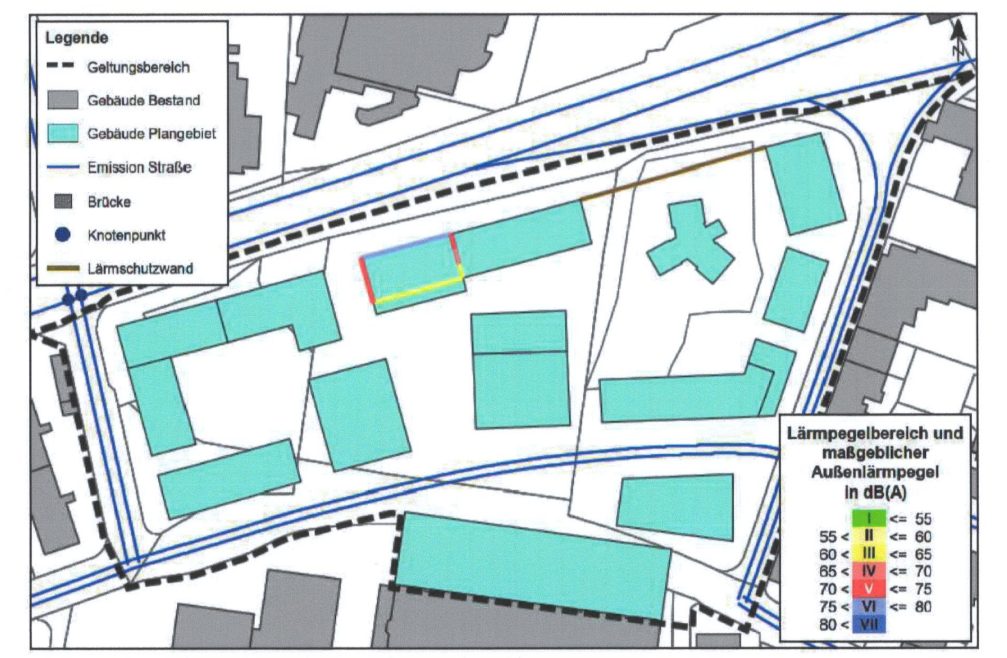
*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (3. OG)*



*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (4. OG)*



*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (5. OG)*



*Lärmpegelbereiche an der geplanten Bebauung (6. OG)*

(2) Lüftungseinrichtungen
Für die geplante Bebauung sind bei Pegeln (Gesamtlärmpegel) über 50 dB(A) nachts in den für das Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß R'W,res des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

(3) Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind bei Pegeln (Gesamtlärmpegel) über 62 dB(A) tags Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich mit einem Pegel von maximal 62 dB(A) tags verfügen, nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone/Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente in Gärten. Als weiterer Außenwohnbereich gelten Gemeinschaftsterrassen, die über die Erschließungsflächen des Gebäudes erreichbar sind.

(4) Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, die Lüftungseinrichtungen sowie die Maßnahmen für Außenwohnbereiche entsprechend reduziert werden.

(5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Lärmschutzwand muss mindestens 2,50 Meter hoch sein (gemessen ab Oberkante Böschung Grundstücksgrenze Flurstück 5905/4, Marienburg Straße 9).

**14. Pflanzgebot und -erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

(1) Pflanzerhaltung
Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in gleicher Qualität zu ersetzen. Standortabweichungen bis zu maximal 5,00 Meter sind zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich der zu erhaltender Bäume sind diese fachgerecht zu schützen.

(2) Pflanzgebot Tiefgaragen
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdischen Nebenanlagen. Die Aufbauhöhe richtet sich nach den Ansprüchen der vorgesehenen Bepflanzung, die Mindesthöhe liegt bei 60 cm. Bei Anlegen eines Baumstandortes auf der Tiefgarage ist eine Mindesthöhe von 100 cm vorzusehen.

(3) Dachflächenbegrünung
Dachflächen, die für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind (ausgenommen technischer Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm.

(4) Straßenbäume
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Bäume entlang der Stuttgarter Straße sind als großkronige und entlang der Marienburger Straße und Eisenhutstraße als mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm mDB (mit Drahtballen), Hochstamm, Alleebaumqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Standortabweichungen entlang der Erschließungsstraßen sind aus technischen Gründen (Leitungen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehrflächen) zulässig. Wenn in einem solchen Fall kein alternativer Standort möglich ist, können die Bäume entfallen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in den Hinweisen.

(5) Pflanzgebote auf privaten Grundstücken (PFG 1)
Innerhalb der mit PFG 1 bezeichneten Bereichen ist pro angefangenen 400 m² 1 Baum zu pflanzen. Diese sind als kleinkronige bis mittelkronige Bäume als Hochstamm, mit einem Stammumfang für kleinkronige Bäume von mindestens STU16-18cm mDB (mit Drahtballen) sowie für mittelkronige Bäume von mindestens STU 18/20 cm mDB, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in den Hinweisen.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

**1. Dachgestaltung**

(1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.

(2) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

(3) Betriebsbedingte und technische Aufbauten sind räumlich zu konzentrieren.

**2. Fassadengestaltung**

(1) Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

(2) Im Erdgeschoss sind sämtliche Außenfenster mit durchsichtigem Glas auszuführen. Im Einzelfall (Arztpraxen oder andere schutzbedürftige Nutzungen) kann hiervon abgewichen werden. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebungsanteil über 20 % der Fensterfläche sind unzulässig.

**3. Nebenanlagen**

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrüntem Flachdach mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen.

(2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen maximal 3,30 Meter hoch sein.

**4. Werbeanlagen und Automaten**

(1) Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechsellichtanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

(2) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

(3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 60 cm und einer Tiefe bis zu 15 cm zulässig. Ihre Länge darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude gilt, dass die Summe aller Werbeanlagen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich sind im Eingangsbereich angebrachte Hinweisschilder und Schaukästen bis zu jeweils 0,1 m² und einer Gesamtansichtsfläche von 1,0 m² je Eingangsbereich zulässig. Ausnahmsweise sind statt Schaukästen Ausleger bis zu einer Abmessung von 50 cm x 50 cm zulässig.

**5. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind zulässig:
- geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 Meter und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
- offene Holzzäune (ohne geschlossene Ansichtsflächen) bis zu einer max. Höhe von 1,20 Meter
- Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen mit einer max. Höhe von 1,60 Meter und einer max. Tiefe von 3,00 m, die in natürlichen Materialien wie z.B. Holz ausgeführt sind

**6. Regelungen der Anzahl von Stellplätzen**

(1) Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit mindestens einer Wohnung im Bereich des festgesetzten Urbanen Gebiets (§ 74 Abs. 2 Ziff. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg):

Bei Gebäuden mit mindestens einer Wohnung wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen für Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen entsprechend der unten aufgeführten Tabelle festgelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 01.01.2004, Terrassen und Balkone werden dabei zu 25 % ihrer Fläche berücksichtigt.

| Wohnungsgröße | Stellplatz/Wohnung (1,0 = 1 Stellplatz) |
|---|---|
| unter 45 m² | 0,3 |
| ab 45 m² bis unter 65 m² | 0,4 |
| ab 65 m² bis unter 95 m² | 0,5 |
| ab 95 m² | 0,6 |

(2) Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze nach (1) wird um weitere 0,2 Stellplätze pro Wohnung reduziert. Voraussetzung hierfür ist, dass sich im Radius von <= 300 m, gemessen vom jeweils nächstliegenden Gebäudezugang mindestens eine Haltestelle des ÖPNV befindet und eine Anbindung mit vier Fahrten/Stunde (Mo - Fr 6 - 19 Uhr, Normalfahrplan) gewährleistet ist. Bei der Ermittlung können mehrere Linien des ÖPNV-Verkehrsmittels herangezogen werden, wenn diese eine direkte Verbindung zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt besitzen.

(3) Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen pro Gebäude mit mindestens einer Wohnung ist auf ganze Zahlen auf-/abzurunden (ab 0,5 aufrunden).

(4) Eine Neuberechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze für Bestandsgebäude erfolgt auf Antrag bei der Baurechtsbehörde.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Werbeanlagen**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 9 Abs. 6 FStrG straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden, wenn eine Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG im Einzelfall zugelassen bzw. einer Genehmigung nach § 9 Abs. 2 FStrG zugestimmt wurde.

**2. Hochwasserschutz (HQ Extrem)**

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet bei einem HQ Extrem betroffen.

**3. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte: Mittelalterliche Siedlung und frühneuzeitliche Wüstung Wennfeld (Listen-Nr. 45, ADAB-Id. 111278584); KD § 2 DSchG.

**4. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets der Brunnen Au (WSG-LfU-Nr. 416005).

### IV. Hinweise

**1. Artenschutz**

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen
Es wird auf § 21 Abs. 3 NatSchG verwiesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Arten ist die Beleuchtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Es ist darauf zu achten, dass die Vegetation in weiten Teilen unbeleuchtet bleibt. Wenn möglich sollte bei der Auswahl der Pflanzen autochthone Stauden, Büsche und Bäume verwendet werden.

Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko
Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen)
Es gehen Niststätten des Haussperlings verloren. Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) ergriffen werden. Ein Drittel der Nistmöglichkeiten muss spätestens zu Beginn der Brutperiode nach den Abbrucharbeiten zur Verfügung stehen. Die übrigen Nistmöglichkeiten können auch nachträglich in Neubauten auf dem Gelände integriert werden. Insgesamt müssen 30 Brutplätze geschaffen werden. Mit Installation der 12 Brutplätze am Container der Stadtwerke Tübingen im Februar 2020 als Ersatz für das im November 2019 abgebrochene Autohaus ist der vorgezogene Teil der Maßnahme für den Haussperling abgeschlossen. Im Rahmen der Neubebauung des Quartiers Marienburger Straße werden weitere 30 Brutplätze geschaffen, sodass es nicht notwendig sein wird die aktuell installierten Holzkästen zu ersetzen, wenn diese morsch werden oder wenn die Stadtwerke ihren Container abbauen.

Es gehen potenzielle Quartiere von Fledermäusen verloren. Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind an den neuzubauenden Gebäuden wintertaugliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Umfang von 3 Fledermausflachkästen anzubringen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse ist sicherzustellen, dass das Holzgebäude der Eisenhutstraße 5/8 im Sommerhalbjahr abgebrochen wird. Da auch dann eine Nutzung durch Fledermäuse möglich ist müssen die Arbeiter, die den Abriss vornehmen über mögliche Vorkommen informiert werden. Sollten im Verlauf der Arbeiten Tiere geborgen werden, ist unverzüglich der Fledermausnotdienst zu informieren, der sich um die Tiere kümmert.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Hinblick auf europäische Vogelarten müssen notwendige Rodungsarbeiten und der Abbruch des Gebäudes Eisenhutstraße 5 außerhalb der Brutperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Da die Brutperiode der Türkentaube in Baden-Württemberg das ganze Jahr umfassen kann, ist eine pauschale Freigabe des Abbruchs der Eisenhutstraße 5/2 über eine Bauzeitenregelung nicht möglich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot muss dieser außerhalb der Hauptlegezeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Die vorherige Kontrolle und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung ist jedoch zusätzlich zwingend erforderlich.

Zum Schutz von Fledermäusen sollte bei den neu entstehenden Grünanlagen die Lichtführung so ausgerichtet werden, dass die Vegetation in weiten Teilen unbeleuchtet bleibt. Zum Ausgleich von verlorengehenden Jagdgebieten sollten im Quartier gebiets-heimische Stauden, Büsche und Bäume gepflanzt werden, die genügend Insektennahrung für die Tiere liefern.

**2. Gehölzpflanzungen / Baumschutzmaßnahmen**

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Baumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflachen bei Baumaßnahmen" zu treffen. 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.

Pflanzgebot entlang der Stuttgarter Straße:
Es wird die Verwendung von verschiedenen Arten aus nachfolgender Liste empfohlen. Wegen des Klimawandels kann die Liste um geeignetere Arten ergänzt werden:

- Platane - Platanus acerifolia
- Winterlinde - Tilia cordata in Sorten
- Silberlinde - Tilia tomentosa ‚Brabant' und ‚Szeleste'
- Schnurbaum - Sophora japonica
- Robinie - Robinia pseudoacacia
- Südlicher Zürgelbaum - Celtis australis
- Zerreiche - Quercus cerris

Pflanzgebot entlang der Marienburger Straße und der Eisenhutstraße:
Es wird die Verwendung von verschiedenen Arten aus nachfolgender Liste empfohlen. Wegen des Klimawandels kann die Liste um geeignetere Arten ergänzt werden:
- Feldahorn - Acer campestre in Sorten
- Französischer Ahorn - Acer monspessulanum
- Purpurerle - Alnus x spaethii
- Purpuresche - Fraxinus angustifolia ‚Raywood'
- Gleditschie - Gleditsia triacanthos ‚Skyline'
- Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia
- Amurkorkbaum - Phellodendron amurense
- Amberbaum - Liquidambar styraciflua und Sorten

Pflanzgebot 1: Kleinkronige und mittelkronige Bäume private Gärten
Es wird die Verwendung von verschiedenen Arten aus nachfolgender Liste empfohlen. Wegen des Klimawandels kann die Liste um geeignetere Arten ergänzt werden:
- kleinwüchsiger Ahorn in Arten und Sorten - Acer buergerianum, A. cappadocicum, A. monspessulanum, A. palmatum, A. rufinerve
- Eisenholzbaum Parrotia persica
- Zierapfel in Arten und Sorten - Malus floribunda, M. sylvestris, M.toringo, M.tschonoskii
- Maulbeerbaum in Arten und Sorten Morus alba, Morus nigra
- Zierkirschen in Arten und Sorten, Prunus x hillieri, P. maackii, P. mahlaeb, P. serrula
- Mehlbeere - Sorbus aria
- Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia
- Bäume wie Pflanzgebot 2 mittelkronige Straßenbäume sowie
- Cercidiphyllum japonicum - Lebkuchenbaum
- Obstbäume, mittel-starkwachsende Unterlagen, Fruchtsorten von Süßkirsche, Apfel, Birne, Walnuss in kompaktwüchsigen Sorten
- Amerikanische Esche - Fraxinus americana
- Gleditschie - Gleditsia triacanthos
- Eichen in Arten und Sorten - Quercus coccinea, Quercus frainetto

**3. Ingenieurgeologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

**4. Altlasten**

Anhand der durchgeführten Untersuchungen kann nach derzeitigem Kenntnisstand abgeleitet werden, dass im Bereich der Auffüllung der aktuell angelegten Schürfgruben auf dem Teil der Stadt überwiegend Bodenmaterial vorhanden ist, welches gemäß EBV als BM-F3 einzustufen ist. Im Bereich des Landes ist überwiegend Auffüllung mit der Einstufung gemäß EBV als BM-F3 oder >BMF3 vorhanden. Die Einstufungen > BM-F3 beruhen auf Überschreitungen der Grenzwerte bei TOC und PAK 16. Die Einstufungen in BM-F3 beruhen auf den Parametern Kohlenwasserstoff C10-40 und PAK 16, sowie Sulfat. Die Auffüllung im Bereich des Bundes liegt gemäß Einstufung nach EBV zwischen BM-0 und BM-0*. Im Anstehenden Material wurden in allen Proben die Zuordnungswerte für BM-0 gemäß EBV eingehalten. Die Ausnahme stellt die bekannte Verunreinigung im Bereich der ehemaligen Tankstelle dar. Für geplante Verwertungsmaßnahmen auf dem Gelände verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 01.03.20223. Darin sind die auf dem Grundstück möglichen Verwertungsmaßnahmen dargestellt. Grundsätzlich ist aus umwelttechnischer Sicht eine Verwertung von Material größer BM F3 nicht möglich. Dieses Material muss einem entsprechenden Entsorgungsweg zugewiesen werden. In Rahmen der geplanten Erdarbeiten sollte sorgfältig auf sensorisch wahrnehmbare Auffälligkeiten im Aushubmaterial geachtet werden. Wir empfehlen die Arbeiten gutachterlich begleiten zu lassen. Dabei können die einzelnen Aushubchargen je nach Schadstoffverdacht separiert, auf Haufwerken gelagert und beprobt werden. Zur Entsorgung bzw. Verwertung auf dem Gelände benötigte abfallwirtschaftliche Deklaration erfolgt nach Vorlage der Analysen einer Haufwerksbeprobung. Eine Verwertung gemäß den zugelassenen Einbauweisen auf dem Gelände muss nach umwelttechnischer Eignung auch geotechnisch geprüft werden. Die vorliegenden orientierenden abfallwirtschaftlichen Ergebnisse der Bodenuntersuchung wurden auf der Grundlage von punktuellen Untersuchungen und der jeweils erreichten Erkundungstiefen beschrieben und bewertet. Aufgrund natürlicher oder anthropogener Heterogenitäten der Untergrundbeschaffenheit sind Abweichungen von den beschriebenen örtlichen Verhältnissen nicht auszuschließen.

**5. DIN-Normen**

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

## VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan „Marienburger Straße" und die örtlichen Bauvorschriften

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 8. Mai 2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Marienburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. Mai 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde am 16. November 2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25. November 2024 bis einschließlich 5. Januar 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 21. November 2024 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 5. Januar 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**BESCHLUSS ÜBER DIE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DIE ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14. März 2025 wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 10. April 2024 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. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung vom 8. Mai 2025 eine Ergänzung der geplanten Höhenbezugspunkte und die Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 14. März 2025 sowie die Fortschreibung der Begründung beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in der Sitzung am 8. Mai 2025 den ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes „Marienburger Straße" und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 8. Mai 2025 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

**VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND ZUSÄTZLICHE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit dem Entwurf der Begründung, jeweils in der Fassung vom 8. Mai 2025, nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 10. Mai 2025 vom 12. Mai 2025 bis einschließlich 13. Juni 2025 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 12. Mai 2025 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 13. Juni 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**
Die zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 24. Juli 2025 behandelt.

**SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24. Juli 2025 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 20. Juni 2025.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24. Juli 2025 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20. Juni 2025 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 25. Juli 2025

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Cord Soehlke
Baubürgermeister

**AUSFERTIGUNG**
Tübingen, den 28. Juli 2025

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 20. August 2025 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 21. August 2025

Fachbereich Planen
Entwickeln Liegenschaften

Barbara Neumann-Landwehr

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Tübingen
Universitätsstadt

Bebauungsplan

**Marienburger Straße**

Fachbereich
Planen Entwickeln
Liegenschaften

Plan Nr.:526

Tübingen, 20.06.2025

**Cord Soehlke**
Baubürgermeister

**Barbara Neumann-Landwehr**
FB Planen Entwickeln
Liegenschaften