

Universitätsstadt Tübingen
Bebauungsplan „Hintere Grabenstrasse /
Am Lustnauer Tor“
Teilgebiet im Sanierungsgebiet III



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 und §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 20.9.1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO siehe Planeintrag (Nutzungsschablone). Zur Sicherung der städtebaulichen Absichten und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände sind auf den Baugrundstücken des Mischgebiets und des Kerngebiets nördlich des Ammerkanals im zweiten Obergeschoss und in den darüberliegenden Geschossen wesentliche Nutzungsänderungen - auch im Rahmen der Errichtung baulicher Anlagen - nur zugunsten von Wohnnutzungen zulässig (BBauG § 9 (3) und BauNVO § 1 (7)).

In den ausgewiesenen Kerngebieten sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses gemäß § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig.

Stellplätze und Garagen sind im 1. Obergeschoß der Baufläche nördlich des Ammerkanals außerhalb der für die Parkierung ausgewiesenen Vorrangfläche unzulässig.

Im Kerngebiet nördlich des Ammerkanals sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Geändert:

Tübingen, den 11.11.1985

Bürgermeisteramt

Bürgermeister



1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG und §§ 16 - 21 BauNVO siehe Planeintrag (Nutzungsschablone).

Die mit D bezeichneten Geschosse sind als Vollgeschosse zugelassen, jedoch nur im Dachraum.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt. Als Mindestgrenze wird für alle Grundstücke $Z = II + ID$ festgelegt, sofern nicht im Plan eine geringere Geschosßzahl festgelegt ist.

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche im Kerngebiet nördlich des Ammerkanals bleiben gemäß § 21 a (4) Ziff. 3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt; ausnahmsweise kann gemäß § 21 a (5) BauNVO die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 2,5 erhöht werden.

In den Kerngebieten des Plangebietes bleibt bei der Ermittlung der Geschosßfläche eine grössere Geschosßhöhe als 3,50 m entsprechend § 17 (3) Satz 2 BauNVO außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes bedingt ist.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO.

An den Baulinien und Baugrenzen können Geschosßvorkragungen bis 20 cm je Geschosß zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Die im Plangebiet bisher bestehenden Baulinien an der Nonnengasse vom 7.7.1881 und 11.9.1953, an der hinteren Grabenstraße vom 7.7.1881, 8.11.1886 und 13.8.1896, am Stadtgraben vom 5.7./12.11.1878 und am Lustnauer Tor vom 2.2.1903 werden aufgehoben.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG

Die Stellung der Gebäude ist verbindlich festgesetzt wo eine Firstrichtung angegeben ist.

1.5 Geh- und Leitungsrecht

§ 9 (1) Ziff. 21 BBauG

Die ausgewiesenen Gehrechte dienen dem öffentlichen Fußgängerverkehr. Die ausgewiesenen Leitungsrechte dienen der Entsorgung der Grundstücke und der Ableitung des Ammerkanals.

1.6 Grünflächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG

Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote dienen der Verbesserung der Umweltqualität des Bereichs. Der Ammerkanal ist zu erhalten; er bildet zusammen mit den ausgewiesenen Bäumen und Bepflanzungen einen wesentlichen Bestandteil des beabsichtigten Stadtbildes.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 111 Landesbauordnung (LBO) vom 6.4.1964 in der Fassung vom 11.4.1972.

2.1 Bei der Fassadengestaltung müssen sich benachbarte Baukörper durch unterschiedliche Traufhöhen und Gesimshöhen und Brustungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben, ohne daß die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verlorengeht.

2.2 Alle Gebäudefassaden sollen als geschlossene Wände mit stehendrechteckigen Einzelöffnungen im Maßstab des historischen Baubestandes ausgebildet werden.

2.3 Andere als die nach Ziff. 2.2 zugelassenen Wandöffnungen müssen sich auf die Erdgeschoßzone beschränken. Die Summe der Pfeilerbreiten soll mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.

2.4 Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

2.5 Fassadenbekleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen, dem Charakter der Altstadt fremden Materialien - insbesondere Asbestzement, Kunststoff, Metall, Glas und Mosaik - sind untersagt.

2.6 Vordächer sind nicht zulässig.

2.7 Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 45° auszubilden; Ausnahmen sind zulässig bei Dächern, die von öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen und Plätzen und von den öffentlichen Grünanlagen nicht sichtbar sind.

Dächer für Dachaufbauten müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Sie dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben. Dacheinschnitte sind nur auf einer von den öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen und Plätzen und von den öffentlichen Grünanlagen abgewandten Dachfläche zulässig.

Auf den Dachflächen des Kerngebiets nördlich des Ammerkanals, welche dem Nonnenhaus, dem Ammerkanal und der Straße Am Stadtgraben zugewandt sind, sind nur die in nebenstehender Dachaufsicht enthaltenen Dachaufbauten und keine liegenden Dachfenster, Glasdachfläche, Dacheinschnitte und sonstige, die einheitliche Dachdeckung unterbrechenden Bauteile zulässig.

2.8 Auf Steildächern ist naturrote, aufgerauhte Ziegeldeckung zu verwenden. Zulässig sind nur Biberschwanzziegel, ausnahmsweise Ziegel mit Mönch-Nonnen-Charakter. Der Ortsgang ist mit Zahnleiste, die Traufe als Kastengesims mit vorgehängter Rinne auszubilden.

Geändert:

Tübingen, den 11.11.1985

Bürgermeisteramt

Bürgermeister

3. Verfahrensvermerke

Aufstellung:

Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat am 13. 3. 75 gefasst.

Anhörung:

Die öffentliche Anhörung gemäß § 2 a (1-3) BBauG hat durch öffentliche Auslegung vom 13.6.77 bis 1.9.77 und durch eine Bürgerversammlung am 16.6.1977 stattgefunden.



Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 a (6) BBauG wurde vom Gemeinderat am 19.12.1977 beschlossen. (Fassung vom 8.12.1977). Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 30.1.1978 bis 1.3.1978 öffentlich ausgelegen.
(Fassung vom 8.12.1977).

Satzungsbeschluß:

Dieser Bebauungsplan ist vom Gemeinderat am 4.12.1978 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen worden.
(Fassung vom 4.12.1978).

Genehmigung:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums vom 16.5.1979 genehmigt worden.

Die Änderung des BBauPlans wurde mit Erlaß vom 5.3.1987 genehmigt.

Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BBauG ortsüblich am 30.5.1979 bekanntgemacht.

Die Genehmigung der BBauPlan Änderung wurde gemäß § 12 BBauG ortsüblich am 15.4.1987 bekanntgemacht.

Hinweis gemäss Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums
nachgetragen.

Tübingen, den 21. Mai 1979
Feldtkeller
Sonderamt Altstadtsanierung

Tübingen, den 4. Dezember 1978 Bürgermeisteramt

In Vertretung

358

[Signature]
(Blanke)
Bürgermeister

Sonderamt Altstadtsanierung

Stadtmessungsamt

Feldtkeller

(Feldtkeller)
Stadtoberbaurat

[Signature]

(Späthagen)

Stadtmessungsdirektor

Tiefbauamt

[Signature]

(Hartmeyer)

" Dachgestaltung im Kerngebiet nördlich des Ammerkanals "

BBauPlan „HintereGrabenstraße/
Am Lustnauer Tor "
Vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG

Tübingen, den 11. 11. 1985

Bürgermeisteramt

Bürgermeister

M. = 1 : 500

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG

VOM 5. 3. 1987 NR. 13-42 (22 neu) 412.1-1125/86

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

TÜBINGEN, DEN 5. 3. 1987



§ 5 9

M 1

Tübinger Höhen

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