BEBAUUNGSPLAN „HINTERE GRABENSTRASSE / AM LUSTNAUER TOR"

FÖRMLICH FESTGELEGTES SANIERUNGSGEBIET NACH § 5 StBauFG

M 1:200

"Dachgestaltung im Kerngebiet nördlich des Ammerkanals"

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

Tübingen, den 11.11.1985
Bürgermeisteramt

M.1:500

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM 5.3.1987 NR. 43-40(13)u/82.1-1123/86 REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN TÜBINGEN, DEN 10.3.1987

ZEICHENERKLÄRUNG

Festlegungen für das Bauland gem. §9,1 BBauG

- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- Grenze des Geltungsbereichs
- Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach §5 StBauFG
- Baulinie
- Baugrenze
- 2.2.1903 — Bisher bestehende, aufzuhebende, Baulinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsfestsetzung innerhalb des Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahl
- g — Geschlossene Bauweise
- Römische Zi. — Zahl der Vollgeschosse
- ID bzw. IU — Als Vollgeschoss anzurechnendes Dach bzw. Untergeschoss
- SD — Satteldach
- FLD — Flachdach
- Gebäudefirstrichtung
- Kinderspielhof
- Aus- und Einfahrt Parkierungsanlage
- Stützmauern

Verkehrsflächen gem. §9,1,3 BBauG

- Strassenfläche
- P — Öffentliche Parkierungsfläche
- Gehwegfläche (Fussgängerzone)
- 331(35) / 331,90 — Höhen in Klammer = alte Höhen; Höhen unterstrichen = neue Höhen

Geh- und Leitungsrechte gem. §9,1 BBauG

- GR — Öffentliches Gehrecht
- LR — Öffentliches Leitungsrecht
- GR — Öffentliches Gehrecht in Arkade

Versorgungsanlagen gem. §9,1,5 / 6 BBauG

- Umformerstation

Anpflanzungen gem. §9,1,15 BBauG

- Pflanzgebot für Einzelbaum
- Sonstiges Pflanzgebot siehe Ziffer 1,6
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

Kenntlichmachung gem. StBauFG §10

- A — Bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen
- E — Bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoss-Flächenzahl
Bauweise	Dachform

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

Gefertigt: Tübingen, den 11.11.1985 Bürgermeisteramt

Genehmigt: Tübingen, den 21.11.1986 Bürgermeisteramt

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 26.6.1962.

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 (2) 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 Bauflächen nördlich des Ammerkanals außerhalb der für die Parkierung ausgewiesenen Vorrangfläche unzulässig.
Im Kerngebiet nördlich des Ammerkanals sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zu lässig.

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 festgesetzt. Als Mindestgrenze wird für alle Grundstücke $Z = II \times ID$ festgesetzt, sofern nicht im Plan eine geringere Geschoßzahl festgelegt ist.
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche 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 Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 2,3 erhöht werden.
In den Kerngebieten des Plangebiets bleibt bei der Ermittlung der Geschoßfläche eine größere Geschoßfläche 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 Geschoßvorsprünge bis 20 cm je Geschoß zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie das nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht zugelassen.
Die im Plangebiet bisher bestehenden Baulinien an der Nonnengasse vom 7.7.1881 und 11.9.1883, an der hinteren Grabenstraße vom 7.7.1881, 8.11.1886 und 13.8.1896, am Stadtgraben vom 5.3./12.1.1878 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 eine wesentlichen Bestandteil des bauhistorischen 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 Geschoßhöhen und Brüstungs- oder Sturzlinien voneinander abheben, ohne daß die Einheitlichkeit der Gesamtgestaltung verlorengeht.

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

2.3 Anders als die nach Ziff. 2.2 zugelassenen Wandöffnungen müssen sich auf die Erdgeschoßzone beschränken. Die Summe der Öffnungen soll maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.

2.4 Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig.

2.5 Fassadenbekleidungen wie glatten, glänzenden und anderen, dem Charakter der Altstadt fremden Materialien – insbesondere Asbestzement, Kunststoff, Metall, Glas aus Mosaik, sind unzulässig.

2.6 Werkfarben 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 gegensätzliches Gefälle haben. Dachneigungen 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 schraffierten Dachflächen und keine liegenden Dachfenster, Glasdachflächen, Dachaufschnitte 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 Ortgang ist mit Zahnschnitt, die Traufe auf Ladengassen mit vorgehängter Rinne auszubilden.

3. Verfahrensvermerke

Aufstellung: Der Gemeinderat hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 12.6./7.Juli 1.9.77 und durch eine Bürgerversammlung am 16.6.1977 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs gemäß § 2 a (6) BBauG wurde vom Gemeinderat am 19.12.1977 beschlossen. (Fassung vom 6.12.1977) Die Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom bis 30.1.1978 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 19.5.1979 genehmigt. Die Anderung 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 BBauPlanÄnderung wurde gemäß § 12 BBauG ortsüblich am 19.4.1987 bekanntgemacht.

Hinweis gemäß Genehmigungserlasse der Regierungspräsidiums nachgetragen.

Tübingen, den 21. Mai 1979
Bürgermeisteramt Universitätsverwaltung

Tübingen, den 4. Dezember 1978 Bürgermeisteramt

358

Bürgermeister

Sonderamt Altstadtsanierung — Stadtmessungsamt

(Feldkeller) Stadtoberbaurat

Stadtmessungsdirektor

Tiefbauamt

(Hartheuer)

Achtung: Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen

M. 1:2500