



# UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „FREIACKER TEIL I“ M 1 : 500

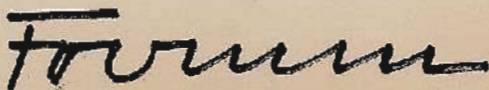
393

TÜBINGEN. DEN 25.11.86 / 5.02.88  
BÜRGERMEISTERAMT

IV.

  
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT



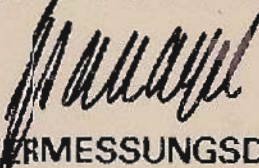
STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT



STADTBAUDIREKTOR

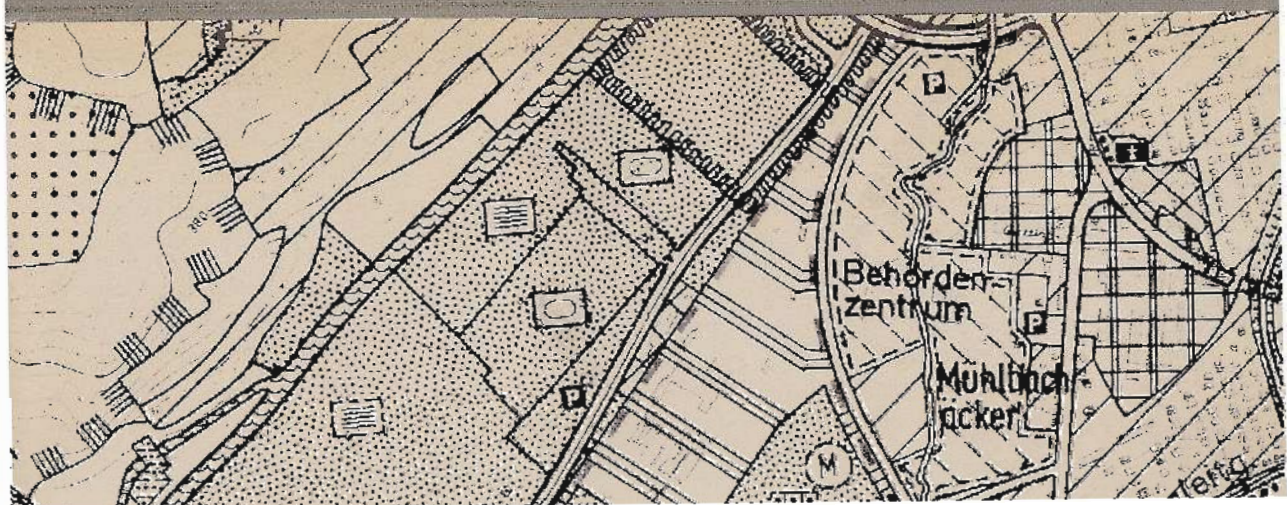
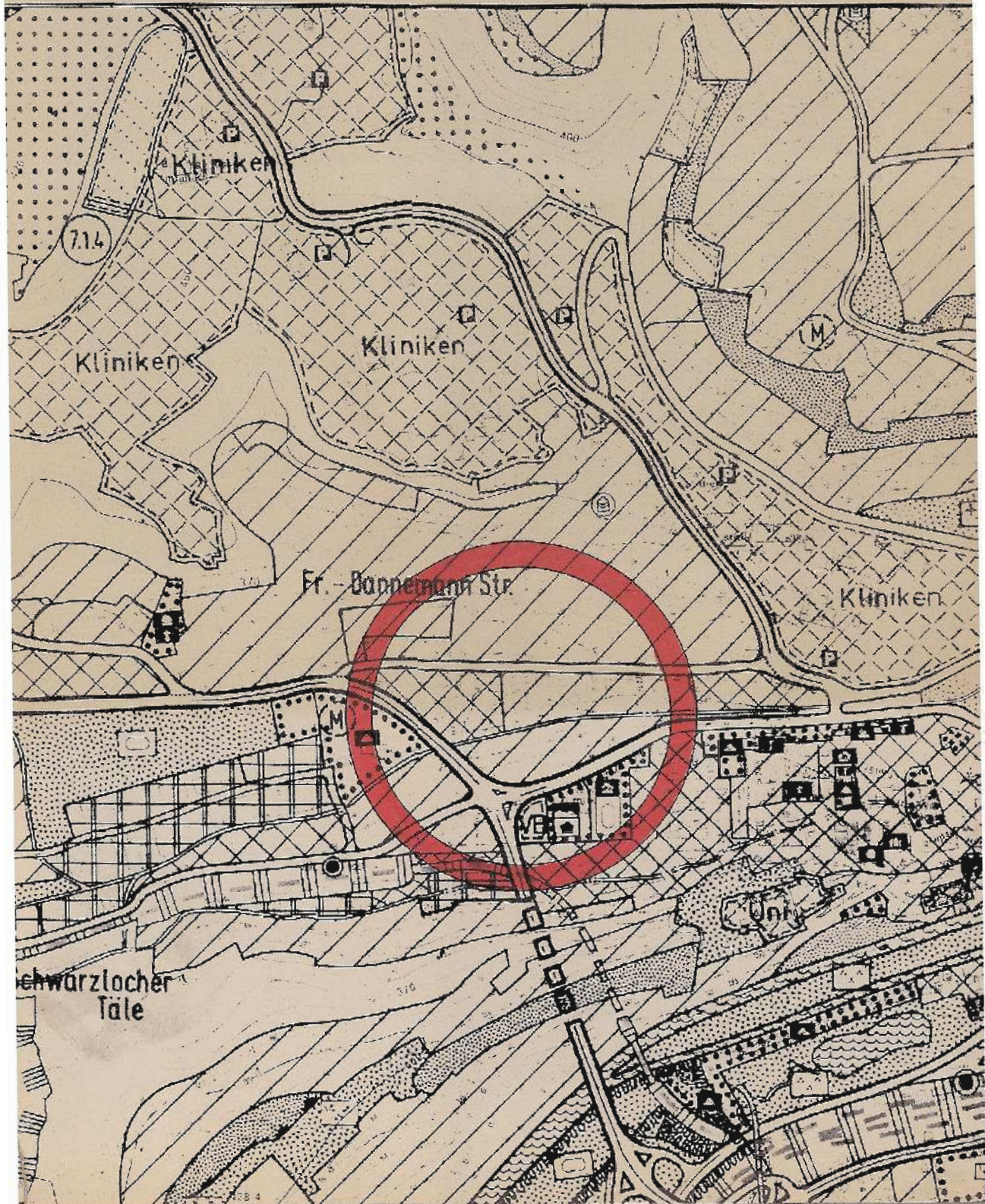
STADTMESSUNGSAMT



STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

SACHBEARBEITER : Rein

# ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1:10000



# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl.I.S.2256), zuletzt geändert durch die Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, geändert am 19.12.1986.

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verb. mit § 4 Abs. (3) festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 4-7 BauNVO)

Für das Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung ("MI m.N.B.") wird in Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt:

Im EG und 1. OG sind nur Nutzungen als Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind jedoch nur bis zu einer Verkaufsnutzfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Im 2.OG und Dachgeschoß sind nur Wohnungen zulässig.

#### 1.3 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (Eingeschränktes Gewerbegebiet).

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)

#### 2.1 In Anwendung von § 17 Abs. 8 BauNVO werden in Teilbereichen die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO überschritten. (Siehe Planeintrag!)

#### 2.2 In Anwendung von § 21a Abs. 5 BauNVO können bei der Festsetzung "mit Garagenbonus" (+ "GB") die Geschößflächen um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung der GFZ darf max. 0,15 betragen.

2.3 Für das Grundstück Dürstraße 12 gilt: In Anwendung von § 17 Abs. 10 BauNVO darf die zulässige Geschößflächenzahl um 0,20 überschritten werden, wenn bei der dann hergestellten Gesamtgeschößfläche ein Anteil von mind. 50% familiengerechter Wohnungen, d.h. Wohnungen mit mind. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche und mind. mit 3 Aufenthaltsräumen, gesichert ist.

2.4 In Anwendung von § 17 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken Dürstraße 1-39 eine Erhöhung der Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden kann, soweit die festgesetzte Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 9 - 22 BauNVO)

Als Bauweisen werden festgesetzt:

1. "o" offene Bauweise
2. "a" abweichende Bauweise  
offen, jedoch Gebäudelängen nur bis max. 35 m zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

In Teilbereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die innerhalb dieser Fläche festgesetzten Pflanzeerhaltungsgebote eingeschränkt.

### 5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG in Verb. mit § 14 BauNVO)

Im WA-Bereich zwischen Georgstraße und Rappstraße sind als Nebenanlagen nur mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünte Pergolen von max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

### 6. Anschluß an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Für Teilbereiche wird festgesetzt, daß Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken unzulässig sind. (Siehe Planeintrag!)

### 7. Flächen für Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Die eingetragenen Flächen für Leitungsrechte dienen der Entsorgung durch den Erschließungsträger (Stadt Tübingen).

Sofern durch eine Verlegung der Leitungen die Entsorgungsfunktion gesichert ist, dürfen die Flächen überbaut werden.

## 8. Pflanzgebot, Pflanzeerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Die mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen, unterirdischen Leitungen bis zu 5 m verschiebbar. Im Mischgebiet ist pro 3 ar Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Arten Ahorn, Linde, Kastanie, Platane zu pflanzen. Zu den übrigen Bereichen sind für die Baumpflanzungen einheimische Laubbäume zu verwenden.

Bei Pflanzeerhaltungsgeboten und Pflanzgeboten ist zu gewährleisten, daß eine Baumscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> nicht überbaut und nicht mit undurchlässigem Belag versehen wird.

Die festgesetzten Flächen mit flächenhaftem Grün sind gärtnerisch anzulegen, pro 100 m<sup>2</sup> ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

## 9. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)

Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm der Herrenberger Straße, der Rheinlandstraße und der Westbahnhofstraße, werden für den gesamten Planbereich für Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenster) entsprechend den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom Sept. 1975 als Ergänzung zu DIN 4100 verbindlich festgesetzt.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl.S.352) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770) werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 1. Dachausbildung

Dachform und Dachneigung:

Bei der Festsetzung "Satteldach" (SD) sind Quergiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu einer Breite von  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Gebäudeseite zulässig. Sofern Mansarddächer (MD) zulässig sind, darf die festgesetzte Dachneigung überschritten werden.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind mit Satteldächern von mind. 25° Dachneigung auszuführen.

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 20° nur mit Dachbegrünung zulässig.

2. Dacheindeckung

Im Planbereich sind schwarze Dachdeckungen unzulässig.

3. Traufhöhe

In Teilbereichen ist für die Gebäude eine maximale zulässige Traufhöhe verbindlich festgesetzt (siehe Planeinschrieb!)

4. Vorgärten

Im gesamten WA sind die Vorgärten zu erhalten bzw. neu anzulegen. Dabei ist den Belangen des ruhenden Verkehrs insofern Rechnung zu tragen, als Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von 6 m zugelassen werden können. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze bei Grundstücksbreiten von über 20 m zulässig, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und hier nur in folgender Ausführung:

- a) im Erdgeschoß oder in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses,
- b) je Gebäudeseite und Geschäft nur eine Anlage,
- c) als aufgemalte Wandschrift bis 50 cm hoch und 300 cm lang unbeleuchtet oder durch max. 2 Strahler mit Blendschutz angeleuchtet oder als beleuchtete Schattenschrift,
- d) als Auslegeschild oder Wandschild mit max. 0,5 m<sup>2</sup> Fläche unbeleuchtet, oder beleuchtet in weissem Farbton bei max. 10 cm Stärke.

Von den oben genannten Wortschriften können für Tankstellen Ausnahmen zugelassen werden.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Anschlägen bestimmt sind, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

# Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **28.11.83** in öffentlicher Sitzung beschlossen und am **9.01.84** öffentlich bekanntgemacht.

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am **19.01.84** und in der Zeit vom **20.01.84** bis **3.02.84**

## 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **22.12.86** den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

## 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom **2.03.87** bis **3.04.87** beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegt.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am **14.03.88** als Satzung beschlossen.

## ANZEIGEVERFAHREN

## 6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am **25.04.1988** dem Reg.Präs. Tübingen angezeigt vom **14.07.1988** / Nr. **22-32/2511**

~~genehmigt~~ Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom **14.07.1988** Nr. **22-32/2511** 2-1/1028/88 abgeschlossen.


## 7. INKRAFTTRETEN

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~  
~~Die Genehmigung des Bebauungsplanes~~

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den **17.08.1988**

Bürgermeisteramt  
i.V.

  
BÜRGERMEISTER

wurde gemäß § 12 BauGB am **22.08.88** ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

16655661

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE  
MIT VERFÜGUNG VOM 14. Juli 1988  
Nr. 22-32/2511.2-1/1028/88 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 14. 7. 1988  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM



2 X aDe

65K

[illegible]

## **Tübinger Höhen**

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