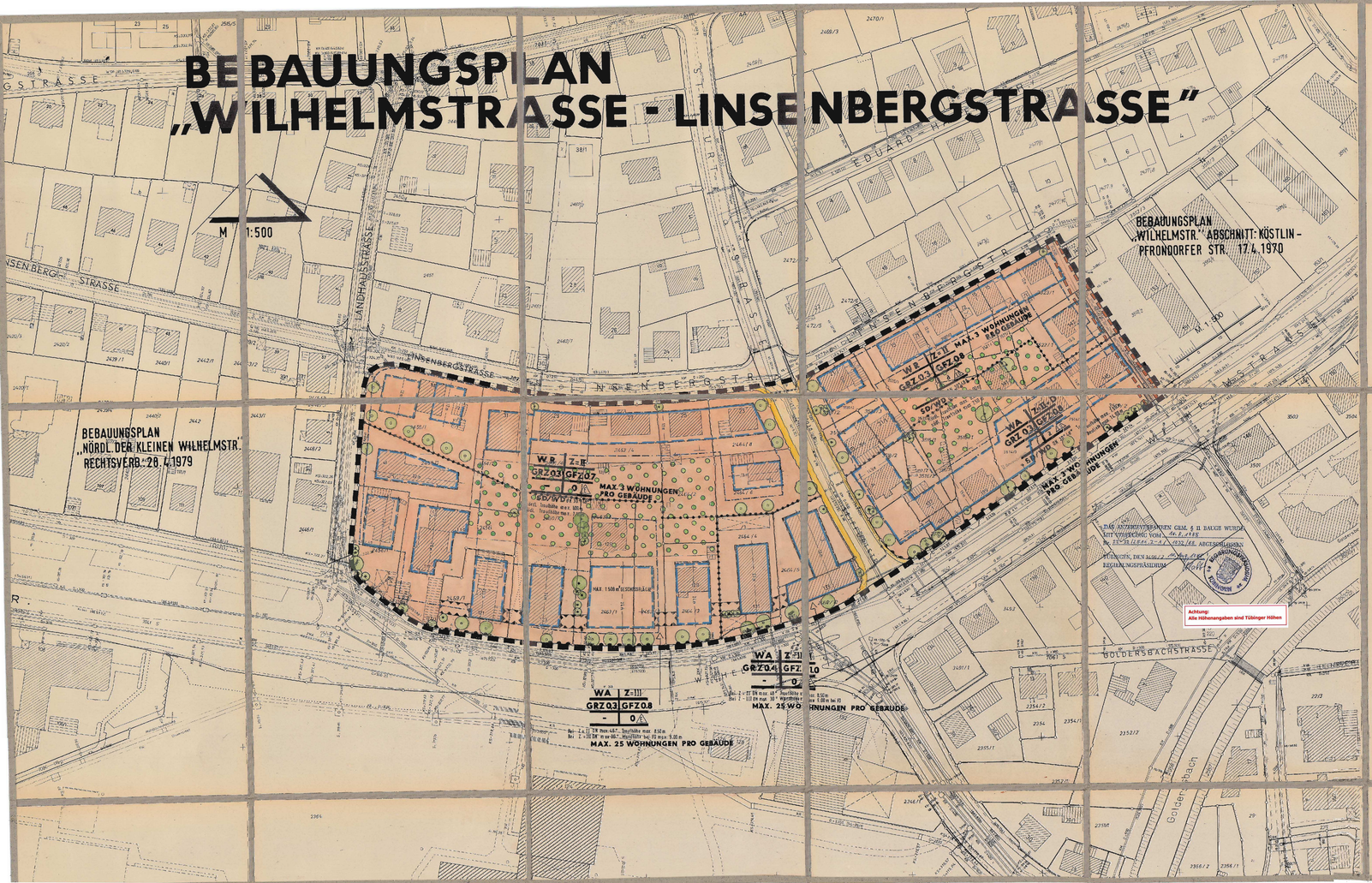
BEBAUUNGSPLAN „WILHELMSTRASSE - LINSENBERGSTRASSE"

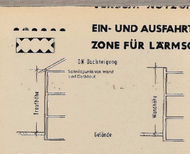


ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- NEUE BAUGRENZE
- BESTEHENDE BAUGRENZE
- AUFGEHOBENE BAUGRENZE
- STRASSENFLÄCHEN
- GEHWEGFLÄCHEN
- FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT („GRÜNER INNENBEREICH")
- PFLANZERHALTUNG FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCH.
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE

- NUTZUNGSSCHABLONE
- a — NUR FÜR EINZEL-/EINZEL- DOPPELHÄUSER
- o — ABWEICHENDE BAUWEISE ZULÄSSIG
- S D — OFFENE BAUWEISE
- W D — SATTELDACH
- WALMDACH
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN VERSCH. NUTZUNG
- EIN- UND AUSFAHRTVERBOT
- ZONE FÜR LÄRMSCHUTZWÄNDE
- LEITUNGSRECHT



AUSZUG AUS DEM FNP M 1:10 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1–23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1–15 BauNVO)
In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16–21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Geschoßzahl (Z) und in Teilbereichen durch die Höhe baulicher Anlagen (Kenntlichkeit durch die Kennziffer bzw. Traufhöhe), durch die Geschoßfläche und die maximale Bettenzahl festgesetzt. Jeweils höchste der angegebenen Werte ist ein Höchstwert, der nicht überschritten werden darf.
Mit der Festsetzung "O" ist ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig.

3. Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird in der einzelnen Bereichen als Höchstwert festgesetzt (siehe Planeintrag).

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
1. offene Bauweise (o)
2. abweichende Bauweise (a): offen, jedoch Gebäudelänge nur bis 30 m zulässig.
(Siehe Planeintrag)

5. Überbaubare Fläche
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 BauGB i.Verb. mit § 23 BauNVO)
In der mit Flächenhaften Pflanzgebot belegten Zone ("grüner Innenbereich") sind unterirdische bauliche Anlagen unzulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
(§§ 12, 14 BauNVO)
In der mit flächenhaften Pflanzgebot belegter Zone sind auch Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken wird in Teilbereichen durch Zufahrtsverbote eingeschränkt.

8. Flächen für Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
Das eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung des öffentlichen Abwasserkanals.
Diejenige Fläche des Leitungsrechtes, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegt, darf nur überfahrt werden, wenn bis auf Kanaldeckel ergänzt wird.
Auf der übrigen Fläche des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig, ausnahmsweise können Festlegungen zugelassen werden.

9. Pflanzgebote, Pflanzerhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)
Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
Zur Bauwerkbegrünung sind standortgerechte, einheimische Laubbäume als Hochstamm zu verwenden (Stamm Mindestumfang 14/16 cm), in der Zone mit flächenhaften Pflanzgebot sind zur Baumpflanzung auch hochstämmige Obstbäume zulässig. In der Zone mit Flächenhaften Pflanzgebot ist pro 50 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen. Im übrigen ist die gesamte Zone mit einer- oder mehrjähriger Nutz-, Ziergräsern oder Wildkräutern – ausgenommen sind Nadelgehölze – zu bepflanzen.
Schallschutzmauern oder -wände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

10. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)
Der gesamte Planbereich wird als Zone mit erhöhter Lärmbelastung ausgewiesen.
Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm der Wilhelmstraße werden Ein den gesamten Planbereich passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenster), entsprechend den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom Sept. 1970 als Empfehlung in DIN 4109 verbindlich festgesetzt. Lärmschutzfenster vor Aufenthaltsräume müssen entlang der Wilhelmstraße bei Lärmschutzklasse 4 entsprechen, in den übrigen Bereichen Lärmschutzklasse 2. Ausnahmen können in Einzelfall zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß der Innenpegel von Aufenthaltsräumen von 35 dB (A) nicht überschritten wird.
Zum Schutz des Baugebietes und speziell des "grünen Innenbereiches" vor Verkehrslärm werden Zonen ausgewiesen, in denen Lärmschutzwände als Abschirmlager mit max. 3,0 m Höhe generell zulässig sind (siehe Planeintrag). Ausnahmsweise gilt: die generelle Zulässigkeit von Lärmschutzwänden mit max. 3,0 m Höhe ohne Einhaltung Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Grundstücken Flst. 3568/1 und Wilhelmstraße 145.

11. Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

12. Bauverbotszonen
Bauverbotszonen sind nur bis max. 3 m Höhe zulässig.

13. Einschränkung der zulässigen Anlagen
In der mit flächenhaften Pflanzgebot belegten Zone ("grüner Innenbereich") sind jegliche Anlagen unzulässig.

In diesem Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf die Gesamtfläche der Stellplätze und Zufahrten pro Grundstück nur zur Hälfte als wasserundurchlässiger Belag (z.B. Bitumenbelag, Klinkerpflaster, Betonverbundsteinfelder) ausgebildet werden.

5. Abgrabungen
Rückliche Anlagen wie Abgrabungen als Hausgrube zum Zwecke der Rollierung von Untergeschoßräumen sind unzulässig. Als Ausnahme können Abgrabungen für Treppenabgänge zu Untergänger zugelassen werden.

6. Werbeanlagen
Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Anschlägen bestimmt sind, sind an einer Seite nur bis zu 1 m² zulässig.
Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen oberhalb der Traufe, bzw. oberhalb des Dachgeschosses sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 16.11.1987 in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 20.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. (1) BauGB erfolgte am ... — und in der Zeit vom ... — bis ...

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat die 16.11.1987 vorliegenden Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den 17.08.1988
Bürgermeisteramt
IV
BÜRGERMEISTER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf hat in der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 30.11.1987 bis 8.1.1988 beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in öffentlicher Sitzung am 18.4.1988 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGE
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen zur Anzeige vorgelegt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 31.08.1988 Nr. 22-12/251.2-1/ 82327/88 abgeschlossen.

7. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 22.08.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN WILHELMSTRASSE / LINSENBERGSTRASSE
M 1:500

394

TÜBINGEN DEN 20.7.87 / 3.3.88
BÜRGERMEISTERAMT
IV
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT
STADTBAURAT

TIEFBAUAMT
STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT
STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

SAC-HD-AB98 181 Rein