

**UNIVERSITÄTSSTADT
TÜBINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN WILHELMSTRASSE /
M 1 : 500 LINSENBERGSTRASSE**

TÜBINGEN, DEN **20.7.87 / 3.3.88**
BÜRGERMEISTERAMT

IV

[Signature]
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

TIEFBAUAMT

[Signature]
STADTOBERBAURAT

[Signature]
STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT

[Signature]

394

AUSZUG AUS DEM FNP M 1:10 000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 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), Geschößflächenzahl (GFZ), Geschößzahl (Z) und in Teilbereichen durch die Höhe baulicher Anlagen (Konkretisiert durch die Wandhöhe bzw. Traufhöhe), durch die Geschößfläche und die maximale Bautiefe festgesetzt. Jeder einzelne der angegebenen Werte ist ein Höchstwert, der nicht überschritten werden darf.

Mit der Festsetzung "+D" 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 den 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. 3 BauGB i. Verb. mit § 23 BauNVO)

In der mit flächenhaftem Pflanzgebot belegten Zone ("grüner Innenbereich") sind unterirdische bauliche Anlagen unzulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

(§§ 12, 14 BauNVO)

In der mit flächenhaftem Pflanzgebot belegten 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 überbaut werden, wenn bis auf Kanalsole gegründet wird.

Auf der übrigen Fläche des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig, ausnahmsweise können Fertiggaragen zugelassen werden.

9. Pflanzgebote, Pflanzeerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Zur Baumpflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubbäume als Hochstamm zu verwenden (Stamm-Mindestumfang 14/16 cm), in der Zone mit flächenhaftem Pflanzgebot sind zur Baumpflanzung auch hochstämmige Obstbäume zulässig. In der Zone mit flächenhaftem Pflanzgebot ist pro ar Fläche mind. 1 Baum zu pflanzen, im übrigen ist die gesamte Zone mit ein- oder mehrjährigen Nutz-, Zierpflanzen 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 für den gesamten Planbereich 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 4109 verbindlich festgesetzt. Lärmschutzfenster vor Aufenthaltsräume müssen entlang der Wilhelmstraße der Lärmschutzklasse 4 entsprechen, in den übrigen Bereichen Lärmschutzklasse 2. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß der Innenschallpegel 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 Nebenanlagen mit max. 3,0 m Höhe generell zulässig sind (siehe Planeintrag!) Entsprechend gilt die generelle Zulässigkeit von Lärmschutzwänden mit max. 3,0 m Höhe ohne Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Grundstücken Flst. 3518/1 und Wilhelmstraße 145.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl.S. 352) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S. 770).

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren durch Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

2. Farbgestaltung

Für Fassaden und Dachflächen sind grelle Farben und glänzende Materialien unzulässig.

3. Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind nur bis max. 3 m Höhe zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

In der mit flächenhaftem Pflanzgebot belegten Zone ("grüner Innenbereich") sind jegliche Beläge unzulässig.

Im übrigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf die Gesamtfläche der Stellplätze und Zufahrten pro Grundstück nur zur Hälfte mit undurchlässigem Belag (z.B. Bitumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundsteine) ausgebildet werden.

5. Abgrabungen

Bauliche Anlagen als Abgrabungen am Hausgrund zum Zwecke der Belichtung von Untergeschoßräumen sind unzulässig. Als Ausnahme können Abgrabungen für Treppengänge zu Eingängen zugelassen werden.

6. Werbearlagen

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Anschlägen bestimmt sind, sind ab einer Größe von 1 m^2 unzulässig.

Selbstleuchtende Werbearlagen und Werbearlagen oberhalb der Traufe, bzw. oberhalb des Dachgesimses 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 öffentlich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

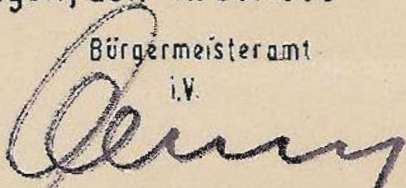
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 16.11.1987 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt

und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 17.08.1988

Bürgermeisteramt
i.V.



BÜRGERMEISTER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit 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 10.08.1988 Nr. abgeschlossen.
22-32/2511, 2-1/1032/88

7. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 22.08.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 10.8.1988

Nr. 22 32/2511.2-1 / 1032/88 ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 30. Aug. 1988

REGIERUNGSPRÄSIDIUM



Tübinger Höhen

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