



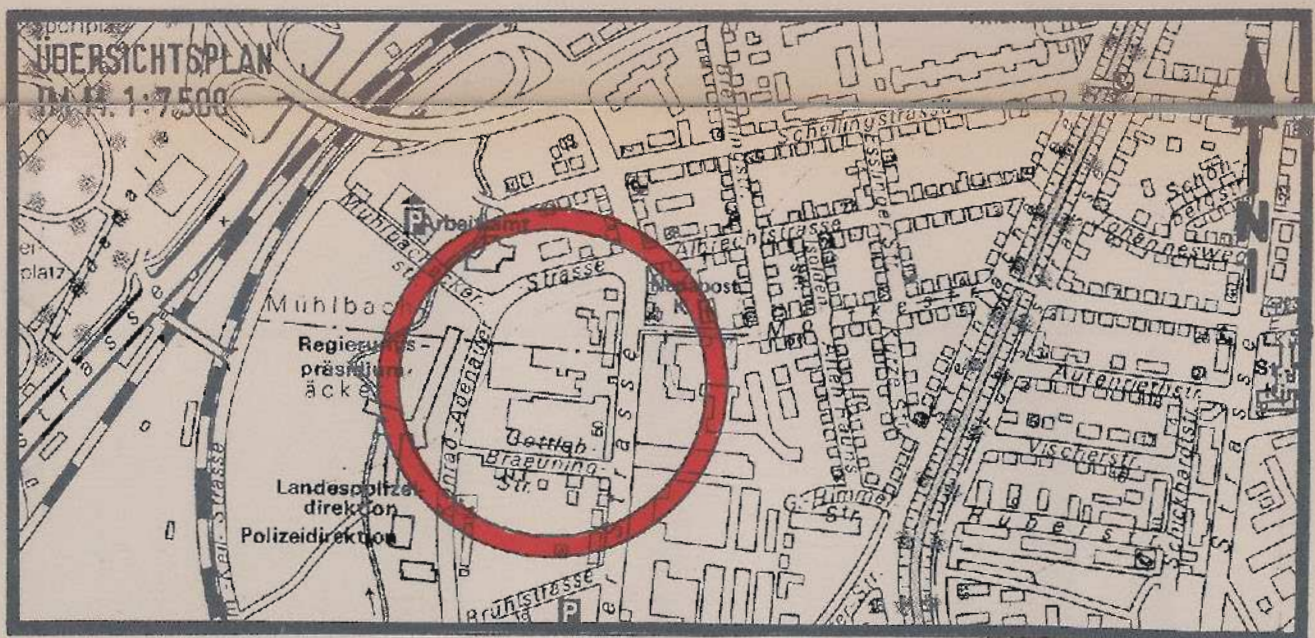
UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLBACHÄCKER OST"

IN DER FASSUNG VOM : 20.08.1990 / 5.06.1991 / 20.02.1992



BÜRGERMEISTERAMT

IN VERTRETUNG

(Signature)

(BLANKE)
BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

(Signature)

(BARTH)
STADTOBERBAURAT

SACHBEARBEITER: H. GUNZERT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLBACHÄCKER - OST"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2258) in Verbindung mit den §§ 1-25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl S. 132) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Einrichtungen, die erhebliche Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursachen, unzulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

Tankstellen sind nur als betriebsbezogene Einrichtung zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 nicht wesentlich stören.

Anlagen und Einrichtungen, die erhebliche Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursachen, sind unzulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Tankstellen sind nur als betriebsbezogene Einrichtung zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Mischgebiet (MI 1 u. 2)

(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO allgemein zulässig sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Gartenbaugebiete und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.5 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 7 BauGB)

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Wohnungen mit einer Gesamtgeschossfläche von mindestens 500 m² so auszubilden, daß sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. Erfolgt eine Bebauung in mehreren zeitlichen Realisierungsstufen bzw. Bauvorhaben, so gilt die o. g. Verpflichtung für jedes Bauvorhaben anteilmäßig, wobei für jedes Vorhaben mindestens 1 Wohnung entsprechend Satz 1 auszubilden ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe, Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern; Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern) festgesetzt - siehe Planeintrag. Die Nutzungswerte stellen Höchstwerte dar.

Die Bezugspunkte der Gebäudehöhe ergeben sich aus dem Schemaschnitt (vorl. Zeichendarstellung).

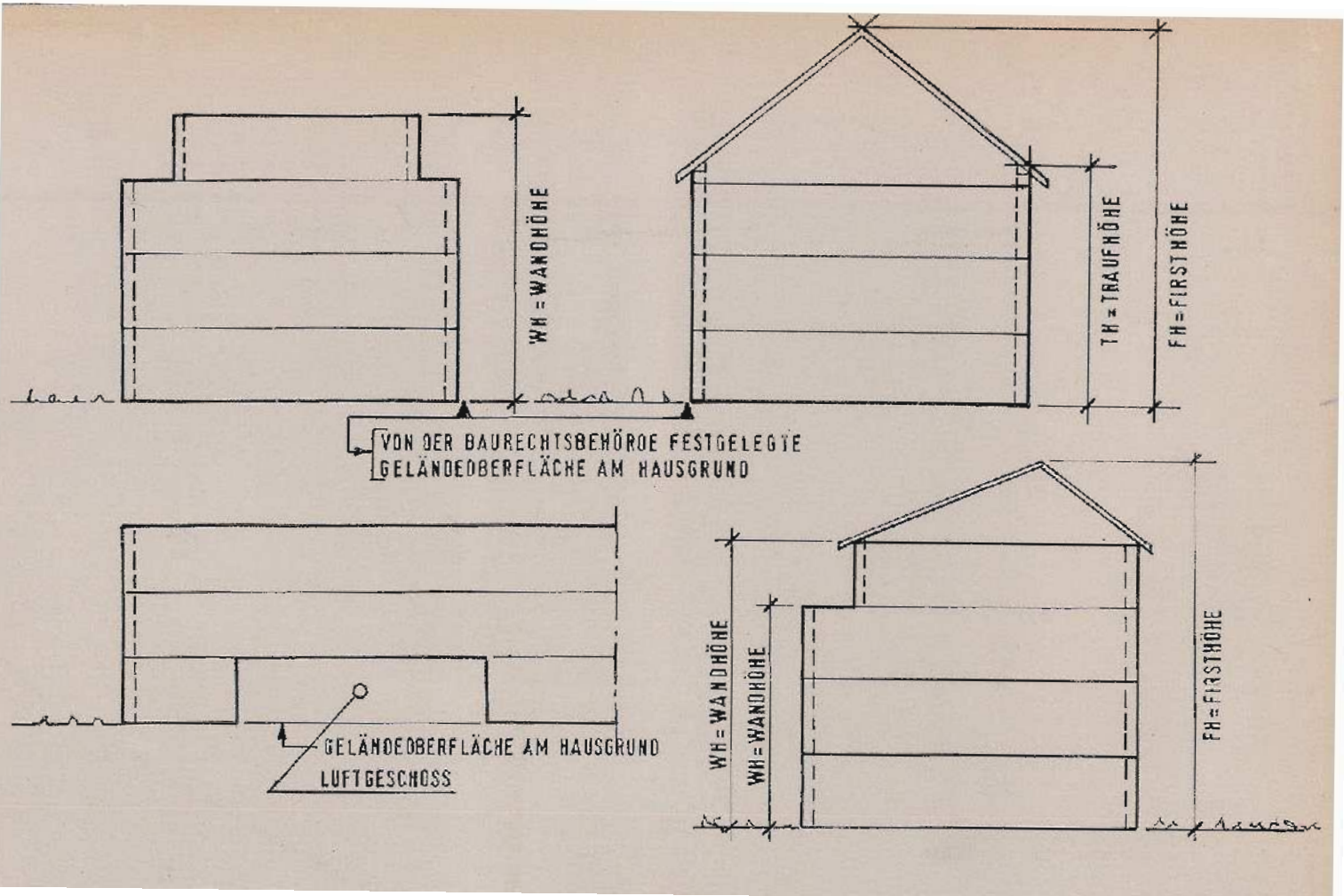
Bei unterschiedlichen Nutzungszonen auf demselben Baugrundstück ist als maßgebende Grundstücksfläche (MGF) das Gesamtgrundstück heranzuziehen.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer GRZ von 0,8 mit unterirdischen Anlagen und Anlagenteilen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m sowie mit überirdischen Stellplätzen und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Bauteile und bauliche Anlagen zulässig, soweit eine Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m gewährleistet ist.



4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Als zulässige Bauweise wird festgesetzt.

- o - offene Bauweise
- a¹ - abweichende Bauweise: offen mit Gebäudelänge bis zu 80 m
- a² - abweichende Bauweise: offen mit Gebäudelängen bis zu 120 m
- a³ - abweichende Bauweise: offen mit Gebäudelängen im Erdgeschoß bis zu 70 m, in den darüberliegenden Geschossen bis zu 20 m
- a⁴ - abweichende Bauweise: offen mit Gebäudelängen bis zu 55 m

Straßenbefahrer

5. Verkehrliche Anbindung der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)

Die zulässige verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

6. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, im Mischgebiet Mi2 und im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der erforderlichen Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen herzustellen

7. Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten, großkronigen Bäumen auszuführen. Mit Pflanzenerhaltungsgebot ausgewiesene, vorhandene Bäume sind zu pflegen und bei Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch entsprechenden Neupflanzungen zu ersetzen.

Flächdächer sind durch Dachbepflanzung zu begrünen.

8. Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Außenwände von Gebäuden zu mind. 80 % der geschlossenen Wandflächen durch Selbstklimmer oder durch Rankpflanzen zu begrünen.

Zu den öffentlichen Straßenräumen ist eine Begrünung von 50 % der geschlossenen Wandflächen ausreichend.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung 27.12.1990 (GBl) (926) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Dachgestaltung

~~Als Dachformen sind zulässig.~~

- im Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet und Mischgebiet:

Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer

- im allgemeinen Wohngebiet:

Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Pultdächer.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe oder unterhalb des Dachgesimses zulässig.

Im Gewerbegebiet können darüber hinaus ausnahmsweise je Betriebsgrundstück bis zu 2 Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen mit einer Ansichtsfläche von höchstens 2,0 m² und einer Höhe von höchstens 2,0 m zugelassen werden.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind im Wohngebiet nicht zulässig.

3. Freiflächen

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster) auszubilden.

III. Hinweise

1. Bei den Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen alter Bausubstanz und des Bodens (Altlasten) sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.
2. Werden bei den Baumaßnahmen Bodenfunde entdeckt, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.
3. Für Betriebe in denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird oder bei denen Sonderabfälle anfallen, sind in Absprache mit der unteren Wasserbehörde besondere technische Vorkehrungen durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **14. Mai 1990** beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am **7. Juni 1990** ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am **19. Juni 1990** und in der Zeit vom **20. Juni 1990** bis **9. Juli 1990** mit Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung der Planung.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am **8. Juni 1990** beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **26. Nov. 1990** den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am
in der Fassung vom **20. Aug. 1990** von **28. Januar 1991** bis **28. Februar 1991**
in der Fassung vom **5. Juni 1991** von **22. November 1991** bis **23. Dezember 1991**
öffentlich ausgelegt: **20. Februar 1992**

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **25. Mai 1992** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, § 73 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **20. Februar 1992** sowie die Begründung vom **20. Februar 1992**

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den **26. Mai 1992**

Bürgermeisteramt
In Vertretung

(Blanke)
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Erlaß vom **6. Juli 1992** AZ: 22-32/2511.2-1-1041/92 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den **7. Juli 1992**

Bürgermeisteramt
In Vertretung

(Blanke)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am **16. Juli 1992** ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tübingen, den **16. Juli 1992**

Stadtplanungsamt


(Barth)
Stadtoberbaurat

417

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem
Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2
Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird be-
scheinigt:

Tübingen, den 21. Mai 1992

STADTMESSUNGSAMT


(SPANAGEL)

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

6
DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB. WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 06.07.1992
N. 2-32/2511.2-1-1044/92 ABGESCHLOSSEN
TÜBINGEN, DEN 06.07.1992
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
Ben

58

Tübinger Höhen

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