

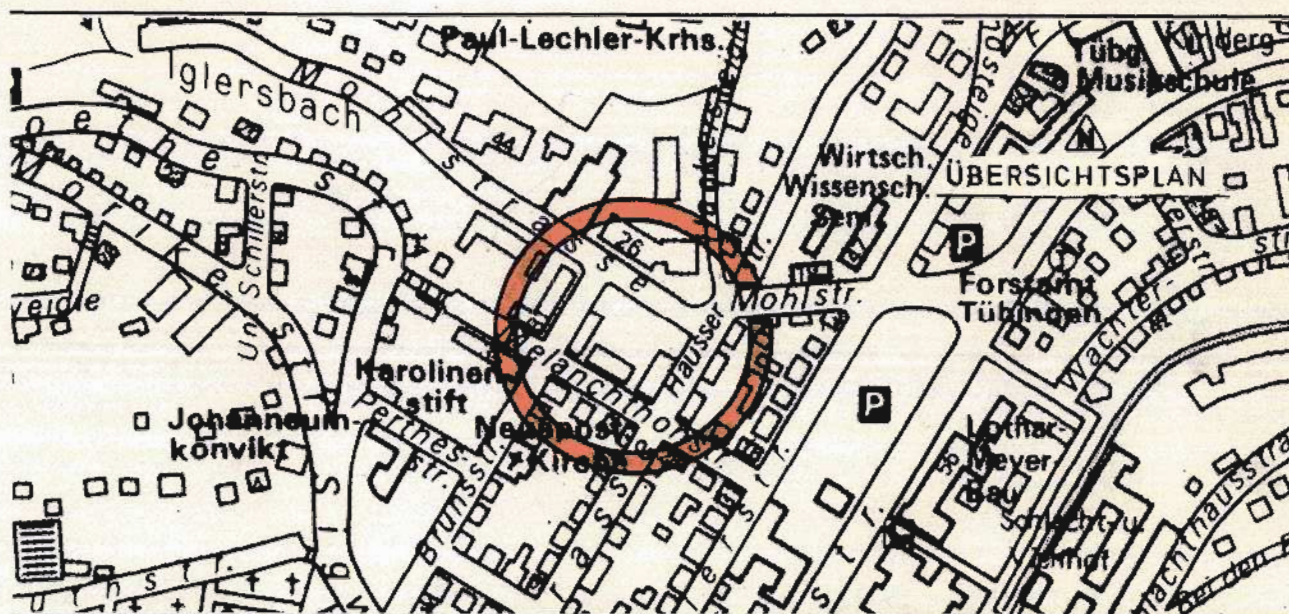


# STADT TÜBINGEN

## STADTPLANUNGSAMT

### BEBAUUNGSPLAN "BRUNSSTR.-MOHLSTR." PLANÄNDERUNGSVERFAHREN

IN DER FASSUNG VOM : **23.02.1996**



**BÜRGERMEISTERAMT**  
IN VERTRETUNG

*(Signature)*  
(MEZGER)  
BÜRGERMEISTER

**STADTPLANUNGSAMT**

*(Signature)*  
(FRITZ)  
LTD. STADTBAUDIREKTOR



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRUNS-/MOHLSTRAßE", PLANÄNDERUNGSVERFAHREN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), beide geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO, siehe Planeinschrieb)

Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in Abs. 4 Ziff. 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus können noch weitere Überschreitungen ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

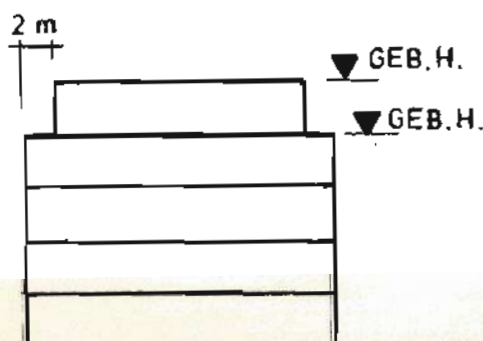
#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

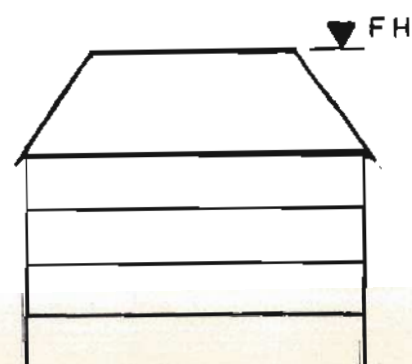
Gebäudehöhen/Firsthöhen

Höchstmaße: siehe Planeinschrieb und Schemaskizze!

#### FLACHDACH



#### WALMDACH



Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie Wirkungen wie Gebäude besitzen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der obersten Dachbegrenzung. Ausnahmen können zugelassen werden für technisch bedingte Dachaufbauten, insbesondere Oberlichter und Aufzüge.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche. Siehe Planeinschrieb!

### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Nr. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in einer Tiefgarage auf der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Die Erschließung der Tiefgarage mit Einfahrt von der Mohlstraße und Ausfahrt in die Melanchthonstraße (Einbahnverkehr) wird dabei verbindlich festgesetzt. Siehe Planeinschrieb!

### 6. Pflanzgebote, Pflanzeerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

#### 6.1 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und nach Abgang ar-  
tengleich zu ersetzen. Alle Bäume sind in der Mindestgröße StU 16 - 18 cm zu  
pflanzen. Es sind jeweils Baumscheiben mit einer Fläche von mind. 16 m<sup>2</sup> fachge-  
recht und durchwurzelungsfähigem Substrat herzustellen. Von den im zeichneri-  
schen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten können Abweichungen  
bis zu 3 m zugelassen werden.

**Pflanzgebot 1: Anpflanzen von Bäumen Ecke "Hausser-/Mohlstraße"**

Es ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

Juglans regia - Walnuß (großkronig)

Tilia spec. - Linde (")

**Pflanzgebot 2: Anpflanzen von Bäumen Ecke "Bruns-/Mohlstraße"**

Es ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

Tilia platyphyllos - Sommerlinde (großkronig)

Acer platanoides "Summershade" - Schattenahorn (")

### Pflanzgebot 3: Begrünung der erdüberdeckten Garage

Die erdüberdeckte Garage ist mit einer Bodenauflage von mind 60 cm auszuführen und zu bepflanzen. Es sind darauf mind. 4 kleinkronige, standortgerechte, nicht gefülltblühende Bäume zu pflanzen.

### 6.2 Pflanzerhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der mit Pflanzerhaltungsgebot versehene Baum ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### 6.3 Fassadenbegrünung

Gestaltung der Außenwände der Tiefgarage: Ab einer Höhe von mind. 1,80 m sind die Außenwände mind. 50 % zu begrünen.

## 7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Haußerstraße und Mohlstraße sind für Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen (wie eine entsprechende Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenster) entsprechend den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vom September 1975 als Ergänzung zur DIN 4100 durchzuführen. Bei geschlossenen Türen und Fenstern darf am Tag ein Pegelwert von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

Dachform: Siehe Planeinschrieb

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zwar nur unterhalb der Traufe zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.



# VERFAHRENSVERMERKE:

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 24.07.1995 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 13.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.09.1995 und in der Zeit vom 20.09.1995 bis 06.10.1995 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 24.08.1995 beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Tübingen hat am 15.04.1996 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 18.04.1996

in der Fassung vom 23.02.1996	von 29.04.1996	bis 31.05.1996
in der Fassung vom	von	bis
öffentlich ausgelegt		

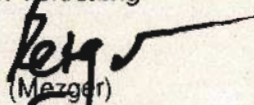
## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 22.07.1996 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 23.02.1996 sowie die Begründung vom 23.02.1996

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den 23.07.1996

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

  
(Mezger)  
Bürgermeister

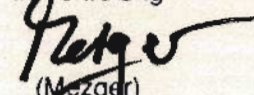
## ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 29.07.1996 Nr. 22-32/2511.2-1-1062/96 abgeschlossen.

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 19.08.1996

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

  
(Mezger)  
Bürgermeister

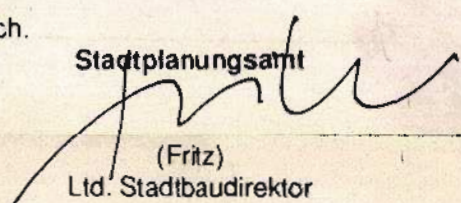
## INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 22.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, den 22.06.1996

Stadtplanungsamt

  
(Fritz)  
Ltd. Stadtbaudirektor



1722/1  
Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem  
Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird be-  
scheinigt: 8

Tübingen, den 23.02.1996

39.3  
22/5  
**STADTVERMESSUNGSAMT**

(MAYER)

**STADTVERMESSUNGSDIREKTOR**

1726

DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE  
MIT VERFÜGUNG VOM 29.07.1996.....

Nr. 22-32/25112-1-1062/96... ABGESCHLOSSEN

TÜBINGEN, DEN 29.07.1996.....

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

1724

*Ben*



KS - 334 22  
AS - 334 18

D = 300

UNSTR

42 98  
342 87

ASSF

## **Tübinger Höhen**

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