



# STADT TÜBINGEN

## Stadtplanungsamt

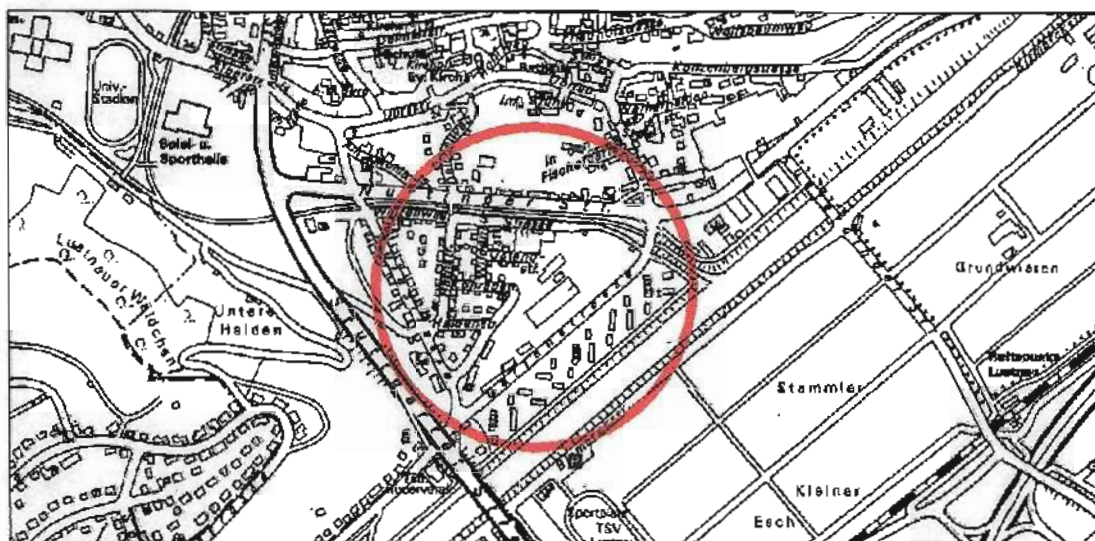
### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Gartenstraße"

Tübingen

Plan Nr. : 442

wurde mit **Satzung**  
am **17.10.02**  
aufgehoben

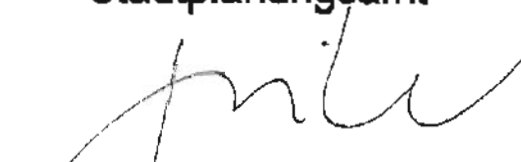
#### ÜBERSICHT



Bürgermeisterdezernat

Stadtplanungsamt

  
(Mezger)  
Bürgermeister

  
(Fritz)  
Stadtplanungsamt

Tübingen, 12.04.1999



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 18.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen.

(2) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(3) Maßgebend für die Zulässigkeit von Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 12.04.1999, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Grundfläche ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

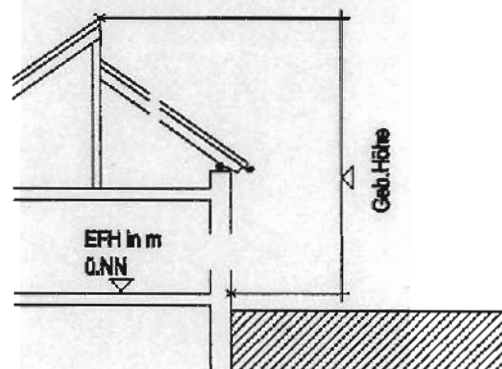
2.2 Zulässige Gebäudehöhe

(§ 18 BauNVO)

(1) Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Maßgebend ist der nachfolgende Schemaschnitt.

(3) Von der zulässigen Gebäudehöhe können Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten zugelassen werden.



### 3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind nur bis einer Länge von 130 m zulässig. Maßgebend für die zulässige Bauweise ist die Struktur der Baukörper im Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 12.04.1999.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen besitzen keine unterirdische Wirkung.

#### 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche dient dem Aufenthalt, der Erholung und der Kommunikation.

(2) Eine bauliche Nutzung dieser Fläche ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für eine Lagernutzung. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche entsprechen.

(3) Stellplätze und Garagen sind auf den, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Fahrradabstellplätze.

#### 6. Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Haldenstraße, vom FW Nr. 1910 und von der Welzenwilerstraße sind Zufahrten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Feuerwehruzufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen von der Welzenwilerstraße entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 12.04.1998.

#### 7. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planelntrag.

#### 8. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

(1) Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang der Garten- und Welzenwilerstraße standortgerechte und großkronige Laubbäume zu pflanzen.

(2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter und großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

(3) Abgängige Laubbäume sind artengleich zu ersetzen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1. Dachgestaltung

(1) Die Hauptbaukörper sind mit geeigneten Dachflächen auszubilden. Maßgebend ist der Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 12.04.1999.

(2) Helle und glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

### 2. Fassadengestaltung

Fluoreszierende und grelle Materialien sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig.

### 3. Aussengestaltung

(1) Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

(2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zugangs-, Zufahrts- und Feuerwehrlflächen benötigt werden.

### 4. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

(2) Lauf- und Wechsellichtanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

(3) Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Gegenständen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Liftsäulen, die auf Veranstaltungen, Angebote und Einrichtungen vor Ort hinweisen.

## C. HINWEIS

1. Die Baugrundstücke liegen im ehemaligen, aufgefüllten Neckarbett. Bei den Baugrundstücken handelt es sich zudem um einen aufgegebenen Industriestandort. Altablagerungen und Altstandorte sind Altlasten im Sinne des Bodenschutzrechtes. Auf die Beseitigungs-, Sanierungs- und Überwachungspflichten wird hingewiesen.

2. Maßgebend für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.04.1999. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 17.05.1999 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 20.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer  
- Planaufgabe in der Zeit vom 15.03.1999 bis einschließlich 26.03.1999.  
Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 17.05.1999 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und ggf. Grünordnungsplan wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 20.05.1999 in der Fassung vom 12.04.1999 von 31.05.1999 bis einschließlich 30.06.1999 öffentlich ausgelegt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat am 26.07.1999 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB, § 74 Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.07.1999 sowie die Begründung vom 02.07.1999.

Die Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, 27.07.1999

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

  
Mezger  
Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, 28.07.1999

Bürgermeisteramt  
in Vertretung


  
Mezger  
Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, 29.07.1999

Stadtplanungsamt

  
Fritz  
1. stv. Stadtbaudirektor

**wurde mit Satzung  
am 17.10.02  
aufgehoben**

der

## **Tübinger Höhen**

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