



Tübingen  
Universitätsstadt

Bebauungsplan

Stadtplanungsamt

## "Wilhelm- / Goldersbachstraße"

Plan Nr. : 450

Tübingen, 18.01.2006



Ulla Schreiber  
Baubürgermeisterin

Erich Fritz  
Stadtplanungsamt

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2-11 BauNVO)

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

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die zulässige Gebäudehöhe wird als absolute Höhe festgelegt (vgl. Planeintrag).

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

Die festgesetzte Bauweise ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die bebaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese besitzen unterirdische Wirkung.

### 5. Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung der Bebauung entlang der Wilhelmstraße und der Alberstraße sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Ausgenommen sind Gebäude mit Walmdächern.

### 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Vorgartenbereich entlang der Wilhelmstraße, die als Vorgartenflächen im zeichnerischen Teil gekennzeichnet sind, sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Behindertenstellplätze.

### 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind oberirdische und unterirdische Gebäude, andere bauliche Anlagen, Zu- und Abfahren und Stellplätze nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Geschirrhütten bis 25 m³ umbauten Raum. Für die Bebauung entlang der Wilhelmstraße und der Alberstraße ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten pro Grundstück eine Zufahrt in einer max. Breite von 3 m, ausgebildet mit wasserdurchlässiger Oberfläche, zulässig.

### 8. Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verbrennung von Schweröl, Altöl, Abfällen sowie von nicht luftgetrocknetem Holz als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan als selbständige Satzung aufgestellt:

### 1. Dachgestaltung

Für die zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verbindlich. Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

### 2. Fassadengestaltung

Fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

### 3. Aussengestaltung

(1) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

(2) Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen entlang der Wilhelmstraße sind Vorgartenflächen herzustellen und zu unterhalten.

### 4. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig.

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

(3) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeträger in Säulenform.

### 5. Vorkehrungen des Hochwasserschutzes

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt im Überschwemmungsbereich des Goldersbachs. Damit sind bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen des Hochwasserschutzes erforderlich.

(1) Aufenthaltsräume nach § 34 LBO, Technikräume, Lagerräume für grundwassergefährdende Stoffe - mit Ausnahme von Brennstoffen - und Ställe sind unterhalb der Hochwassermarken unzulässig. Maßgebliche Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

(2) Fenster, Türen, Lichtschächte und andere Öffnungen von anderen Räumen müssen unterhalb der Hochwassermarken durch wasserdichte und druckfeste Ausführung gegen anfallendes Hochwasser gesichert werden. Maßgeblich ist die Unterkante der Öffnung.

(3) Lüftungsanlagen, ins Freie führende Installationsschächte und Kanäle unterhalb der Hochwassermarken müssen durch Absperrvorrichtungen wasserdicht und druckfest gegen anfallendes Hochwasser geschützt werden.

(4) Feuerungsanlagen unterhalb der Hochwassermarken müssen durch wasserdichte und standfeste Bauteile gegen anfallendes Hochwasser geschützt werden.

(5) Elektrische Anlagen unterhalb der Hochwassermarke müssen in Abstimmung mit den Stadtwerken Tübingen durch geeignete Maßnahmen wasserdicht geschützt werden.

(6) Behälter für flüssige und gasförmige Brennstoffe unterhalb der Hochwassermarke sind gegen Umstürzen und Aufschwimmen zu sichern und entsprechend zu verankern. Der statische Nachweis hierfür ist im Rahmen der bautechnischen Unterlagen der Baurechtsbehörde vorzulegen. Zu- und Ableitungen sind durch Absperrventile zu sichern.

(7) Öffnungen von Tiefgaragen unterhalb der Hochwassermarke müssen wasserdicht und druckfest verschlossen werden. Maßgeblich ist die Unterkante der Öffnung. Im Bereich von Zu- und Abfahrten sind bauliche Vorkehrungen – zum Einbringen von Dammbalken – zu treffen. Diese müssen im Bedarfsfall geeignet sein, die Tiefgarage vor eindringendem Hochwasser zu schützen. Die Nachweise über die Geeignetheit, Stand- und Druckfestigkeit sind der Baurechtsbehörde im Rahmen der bautechnischen Nachweise vorzulegen.

(8) Gründungen von baulichen Anlagen müssen gegen Unterspülung im Hochwasserfall gesichert werden. Der Nachweis ist der Baurechtsbehörde im Rahmen der bautechnischen Nachweise vorzulegen.

(9) Um durch das Hochwasser entstehende Rückstauungen in den Entwässerungsleitungen zu vermeiden, sind Rückstausicherungen in Absprache mit dem Tiefbauamt einzubauen.

Die jeweils maßgebende Hochwassermarke ergibt sich aus dem Lageplan des Tiefbauamtes vom 10.12.1987.

#### C. HINWEISE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 20 des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg.

## VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.09.2001 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer 14-tägigen Planaufgabe in der Zeit vom 19.11.2001 bis einschließlich 03.12.2001. 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 30.01.2002 beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.07.2002 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 31.08.2002 in der Fassung vom 12.06.2002 von 09.09.2002 bis einschließlich 09.10.2002 öffentlich ausgelegt.

## ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.11.2005 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die erneute Auslegung fand nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 26.11.2005 in der Fassung vom 28.10.2005 von 05.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006 statt.

## BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 20.02.2006 behandelt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.02.2006 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.01.2006 sowie die Begründung vom 18.01.2006.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.02.2006 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.01.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 22.02.2006

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

  
Schreiber  
Bürgermeisterin

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 23.02.2006

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

  
Schreiber  
Bürgermeisterin

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, 27.02.2006

Stadtplanungsamt


  
Fritz  
Lfd. Stadtbauamtsdirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

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

Tübingen,

Stadtvermessungsamt

  
(Alcheler)

Stadtvermessungsrat

2332/3

## **Tübinger Höhen**

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