



Tübingen  
Universitätsstadt

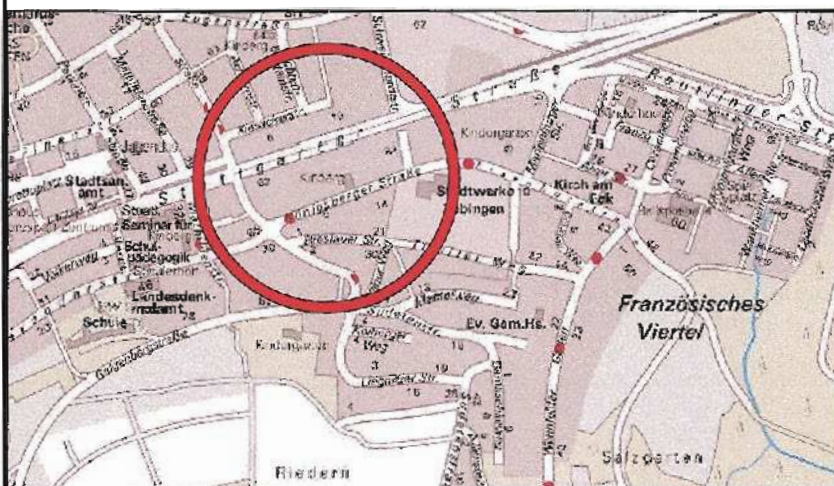
Bebauungsplan

Stadtplanungsamt

## Stuttgarter Straße / Königsberger Straße

Plan Nr. : 452

Tübingen, 12.01.2006



Ulla Schreiber  
Bürgermeisterin

Erich Fritz  
Stadtplanungsamt

# Textliche Festsetzungen

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund 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, 1ff. BauNVO)

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

(2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Höchstwerte.

(2) Für die geplante Tiefgarage kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO über 0,8 zugelassen werden.

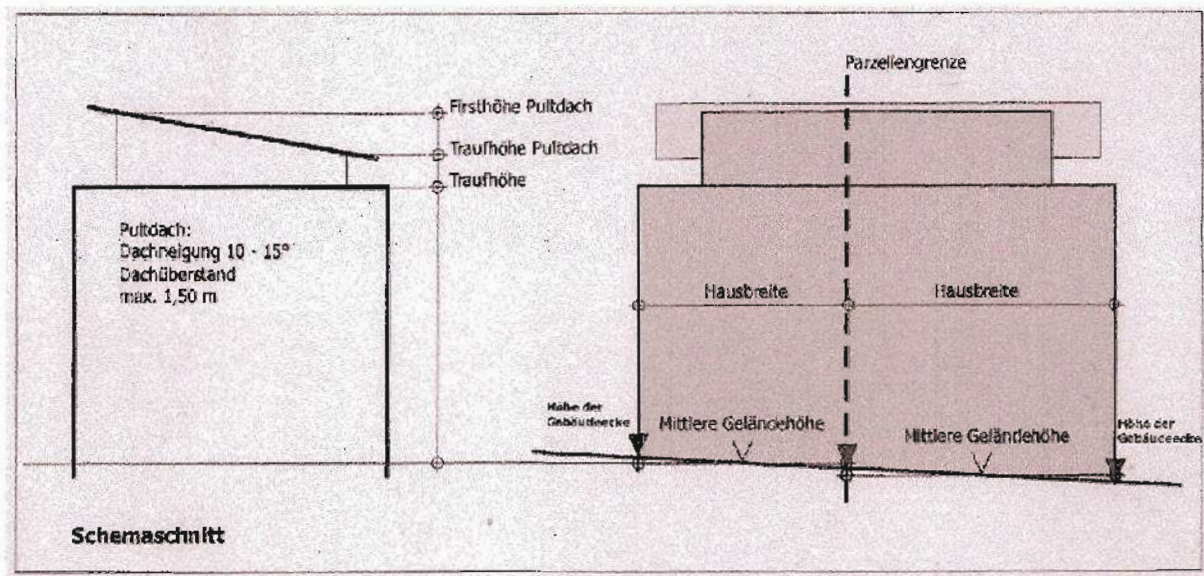
(3) Von den festgesetzten Traufhöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück durch eine entsprechende Unterschreitung der zulässigen Traufhöhe ausgeglichen wird, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

(4) Oberhalb der gebäudebezogenen Traufhöhe ist die Ausbildung eines Dachgeschosses zulässig. Oberhalb der Firsthöhe Pultdach und der Traufhöhe Pultdach ist die Ausbildung eines Daches mit einer Dachneigung von  $10^\circ$  bis  $15^\circ$  zulässig. Für Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss ist der nachfolgende Schemaschnitt maßgebend.

(5) In die Dachfläche integrierte Solaranlagen sind allgemein zulässig. Außerhalb des zulässigen Dachprofils sind Solaranlagen allgemein zulässig, wenn sie von sämtlichen Dachrändern einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

(6) Als Mindesthöhe der Gebäude wird die um 2,50 m reduzierte zulässige Traufhöhe festgesetzt.

(7) Für die Gebäude, für die im zeichnerischen Teil Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt sind, ist diese die untere Bezugshöhe für die im Plan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen. Für alle anderen Gebäude ist der untere Bezugspunkt für Traufhöhen und Firsthöhen die mittlere Geländehöhe. Die mittlere Geländehöhe ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Höhen der Gebäudeecken. Maßgeblich für die zulässige Traufhöhe ist der nachfolgende Schemaschnitt:



### 3. Bauweise

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

(1) Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

(2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit verringertem Grenzabstand zulässig (vgl. örtliche Bauvorschriften Ziffer 5).

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

(1) Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Beide besitzen auch unterirdische Wirkung.

(2) Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Nebenanlage je Innenhof zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage errichtet wird.

(3) Bauliche Anlagen zur Lagerung von Müll sind nur auf den Flächen zulässig, die im zeichnerischen Teil für offenen und überdachten Stellplätze ausgewiesen sind. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle zugelassen werden.

### 5. Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Gebäude, für die im zeichnerischen Teil „Pultdach“ festgesetzt sind, sind traufständig entlang der zugehörigen Erschließungsstraßen zu errichten.



(2) Ausnahmen können für untergeordnete Querbauten zugelassen werden.

#### 6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) der Altbauten sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans maßgebend. Für die Neubauten wird die zulässige Höhenlage im bauaufsichtlichen Verfahren festgesetzt.

#### 7. Stellplätze und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 9 Abs. 2 BauGB, 12 BauNVO)

(1) Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Auf den sonstigen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen nicht zulässig.

(2) Für Stellplätze und Garagen für Betriebsfahrzeuge von Gewerbebetrieben, Mietfahrzeuge sowie Kraftfahrzeuge für Behinderte können Ausnahmen zugelassen werden.

(3) Die direkt an die Stuttgarter Straße angrenzenden Stellplätze sind nur so lange zulässig, bis die betroffenen Grundstücksflächen zur Straßenumgestaltung notwendig werden. Die endgültige Festsetzung dieser Flächen erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche / Straßenbegleitgrün. Stellplätze in diesen Bereichen können keine notwendigen Stellplätze im Sinne der LBO sein, sondern lediglich temporär zugelassene Stellplätze.

#### 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

#### 9. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger.

#### 10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind hochstämmige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm nach der nachfolgenden Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben muss 10 m<sup>2</sup> betragen.

(2) Für den auf der Tiefgarage zu pflanzenden Baum ist der Anschluss an den gewachsenen Untergrund herzustellen. Ersatzweise sind auch drei flachwurzelnende Bäume zulässig.

(3) Eine Abweichung von den dargestellten Standorten kann bis zu 5 m aus funktionalen Gründen zugelassen werden.

(4) Im Bereich des mittleren Hofes sind mindestens drei Bäume mit einem Mindestabstand von 12 m zueinander zu pflanzen.

(5) Die mit Pflanzgebot belegten Gehölze sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

#### 11. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Die Dachflächen der Gebäude und überdachten Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Die Dachterrassen sind auf mindestens 50% der Fläche mit einer Extensiv-Begrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.

(2) Die Tiefgarage ist mit einer Intensiv-Begrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 30 cm zu begrünen.

(3) Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt für die bestehenden Gebäude an der Stuttgarter Straße.

#### 12. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

(2) Im westlichen Hof, Ecke Galgenberg-/Königsberger Straße sind alle Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit Arten der Liste 1 und 2 zu ersetzen. Abweichungen vom ursprünglichen Standort können bis zu 5 m zugelassen werden.

#### 13. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Stuttgarter Straße (B 27) werden im Bebauungsplan die Lärmpegel-Bereiche III (61-64 d(B)A), IV (66-70 d(B)A) und V 71-75 (d(B)A) festgesetzt.

(2) Maßgebend für die erforderlichen Schallschutz-Maßnahmen in den vorgenannten Lärmpegel-Bereichen ist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Büros Braunstein & Berndt GmbH vom September 2005 (vgl. Anlage 1 der Begründung).

(3) In den Lärmpegel-Bereichen III, IV und V sind neue Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 Teil 1 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den vorzulegenden Bauvorlagen zu erbringen.

(4) In den Lärmpegel-Bereichen IV und V sind die Grundrisse von Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten so anzuordnen, dass die Aufenthaltsräume von der Schallquelle (B 27) abgekehrt sind.

(5) Müssen Aufenthaltsräume aus funktionalen Gründen zur Lärmquelle hin orientiert werden, müssen sie mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden, so dass eine Lüftung über Außenfenster nicht erforderlich ist.

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) 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 aufgestellt:

#### 1. Fassadengestaltung

(1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

(2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht zulässig.

#### 2. Dachgestaltung

(1) Für die zulässige Dachform sind die Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung maßgebend.

(2) Für die Pultdächer ist eine Dachneigung von 10 bis max. 15° zulässig.

(3) Für die Walmdächer ist eine Dachneigung bis max. 50° zulässig.

#### 3. Außengestaltung

(1) Zufahrten, Zugänge und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen müssen mit Belägen ausgeführt werden, die eine dauerhafte Durchlässigkeit für Niederschlagswasser gewährleisten. Zu den zulässigen wasserdurchlässigen Belägen zählen Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster und Natursteinpflaster mit einer Mindestfugenbreite von 1 cm. Auf Fahrbahnen ist auch wasserdurchlässiger Asphalt zulässig.

(2) Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen außerhalb der erforderlichen Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 4. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Frei stehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Plakatsäulen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

#### 5. Abstandsflächen

In Abweichung von den §§ 5 und 6 LBO werden die Abstandsflächen auf 0,4 der maßgeblichen Wandhöhe festgesetzt. Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen kann zugelassen werden, wenn dies aus straßen- oder ortsbildgestalterischen Gründen erforderlich ist. Die Tiefe der Abstandsflächen muss jedoch jeweils mindestens 2,50 m betragen.

#### 6. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.

#### 7. Einfriedungen

(1) Einfriedungen auf den Grundstücken sind als offene Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 6 cm auszuführen. Dies gilt nicht für Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 5 m.

(2) Entlang der Galgenbergstraße und der Königsberger Straße sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmen für die Nutzung des Kindergartens können zugelassen werden.

### C. PFLANZENLISTEN

#### Pflanzenliste 1 (für Pflanzgebote und Nachpflanzungen)

##### Botanischer Name (Deutscher Name)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

#### Pflanzenliste 2 (für Nachpflanzungen)

##### Botanischer Name (Deutscher Name)

Betula pendula	(Sandbirke)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Larix decidua	(Lärche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

### D. HINWEIS

Im Osten des Geländes befindet sich eine verbliebene Bodenbelastung. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt.

# VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 15.11.2004 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 15.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.01.2005 sowie in Form einer 14-tägigen Planauflage in der Zeit vom 20.01.2005 bis einschließlich 04.02.2005. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.02.2005 beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 22.09.2005 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 01.10.2005 in der Fassung vom 20.06.2005 von 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich ausgelegt.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 06.10.2005 beteiligt.

## BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 20.03.2006 behandelt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.03.2006 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 12.01.2006 sowie die Begründung vom 12.01.2006 mit Umweltbericht vom 01.12.2005. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.03.2006 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.01.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den 21.03.2006

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Schreiber  
Baubürgermeisterin

## AUSFERTIGUNG

Tübingen, den 22.03.2006

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Schreiber  
Baubürgermeisterin

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

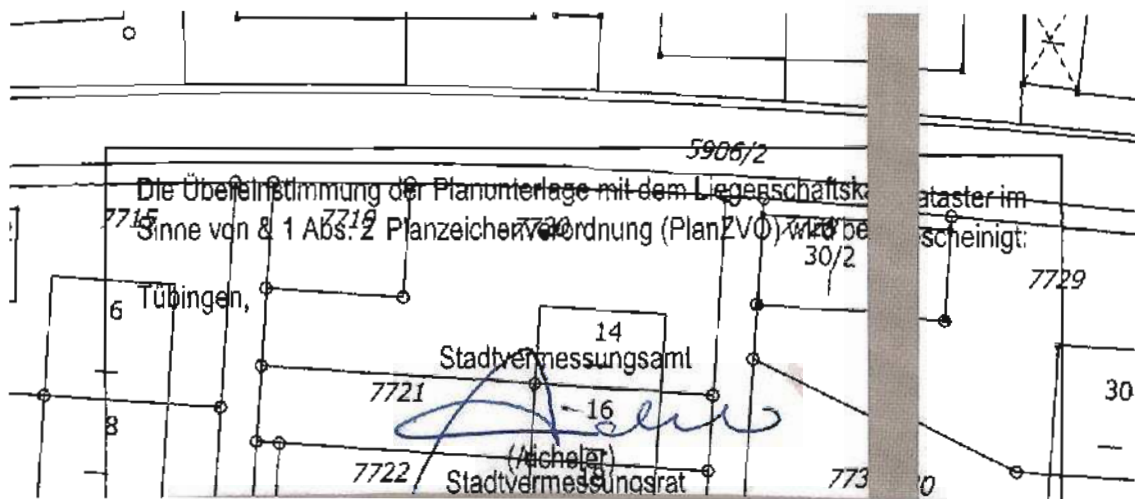
Tübingen, 27.03.2006

Stadtplanungsamt

Fritz  
1. St. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.







## **Tübinger Höhen**

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