



Tübingen  
Universitätsstadt

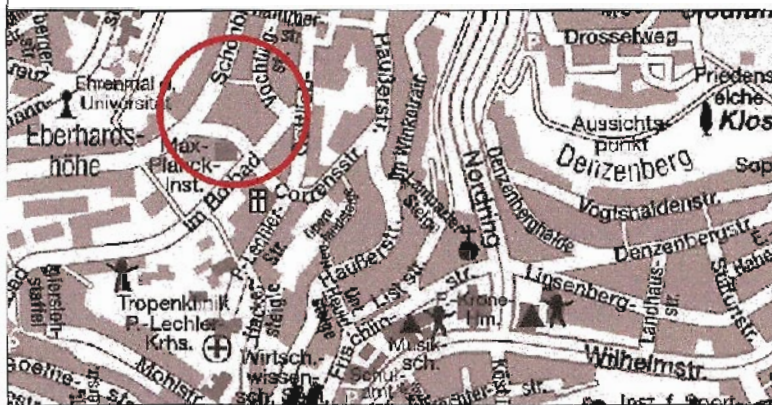
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften


Stadtplanungsamt

## "Corrensstraße/Im Rotbad Teil I"

Plan Nr. : 456

Tübingen, 20.01.2006



  
Ulla Schreiber  
Baubürgermeisterin

  
Erich Fritz  
Stadtplanungsamt

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE 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, §§ 1-11 BauNVO)

- (1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauGB Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe über NN bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Höchstwerte.
- (2) Die erweiterte Grundflächenzahl wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt.
- (3) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Überfahrten von Aufzügen und für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

### 5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise können überdachte Fahrradabstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden.

### 6. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur als Tiefgaragenstellplätze auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 7.1 Pflanzgebote

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 40 hochstämmige Bäume (20 Bäume 1. Ordnung, 20 Bäume 2. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm bzw. 18-20 cm zu pflanzen. Maßgebend für den Standort und die Baumart ist der Grünordnungsplan vom 09.05.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.
- (2) Die Böschung zur Straße „Im Rotbad“ ist mit heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Maßgebend für die Artenauswahl der Gehölze ist der Grünordnungsplan vom 09.05.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

## **7.2 Begrünung der Tiefgarage**

- (1) Die Tiefgarage ist mit einer Intensiv-Begrünung mit einem Mindestaufbau von 30 cm herzustellen.
- (2) Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist ein Mindestunterbau von 50 cm einzuhalten.

## **7.3 Dachbegrünung**

Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm auszubilden, alternativ ist die Anbringung von Solaranlagen zulässig.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Es dient der Bewässerung der Freianlagen.
- (2) Befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 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 aufgestellt:

### **1. Freiflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Verwiesen wird auf den Grünordnungsplan vom 09.05.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (2) Booster, Fesselballone, Lauflicht-, Wechsellichtanlagen und Fahnen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- (3) Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, wie Plakatanschlagtafeln, sind nicht zulässig.

### **3. Satelliten-Empfangsanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

## **III. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.05.2006 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **IV. HINWEISE**

1. Vorhandener Oberboden ist zu sichern und während der Baumaßnahme fachgerecht auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind vor Verunreinigungen zu schützen und mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.
2. Bodenverunreinigungen durch den Baubetrieb, durch Betriebsstoffe von Baumaschinen, Bauschutt und Abfällen sind zu vermeiden.
3. Schutzmaßnahmen für die zu erhaltende Vegetation sind entsprechend der DIN-Norm 18920 auszuführen.
4. Anfallende Stoffe beim Abbruch sind nach Abfallarten zu trennen und der Wiederverwertung, Deponierung oder Sondermüllbeseitigung zuzuführen. Auftretende Altlasten sind zu sanieren.

# VERFAHRENSVERMERKE

## VERFAHRENSVERMERKE

für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 13.12.2004 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer 14-tägigen Planauflage in der Zeit von 04.07.2005 bis einschließlich 15.07.2005 sowie durch eine Informationsveranstaltung am 17.11.2005. 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 21.06.2005 beteiligt.

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.02.2006 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 18.02.2006 in der Fassung vom 20.01.2006 von 27.02.2006 bis einschließlich 31.03.2006 öffentlich ausgelegt.

## BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 03.07.2006 behandelt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.07.2006 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 20.01.2006 mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006 sowie die Begründung vom 20.01.2006. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.07.2006 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2006 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:  
Tübingen, den 14.09.2006

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Schreiber  
Baubürgermeisterin

#### **AUSFERTIGUNG**

Tübingen, den 14.09.2006

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Schreiber  
Baubürgermeisterin

#### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 16.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, den 18.09.2006

Stadtplanungsamt

Fritz  
Lfd. Stadtbaudirektor

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

(Aicheler)

Stadtvermessungsrat

## Tübinger Höhen

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