



Tübingen  
Universitätsstadt

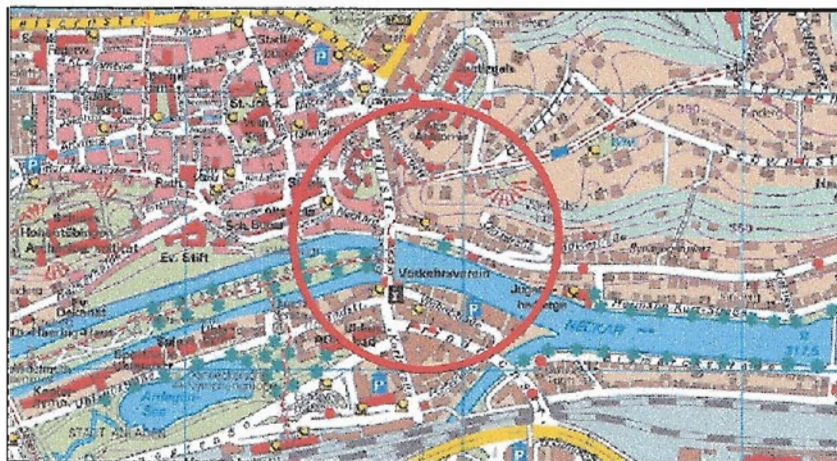
Fachbereich  
Planen Entwickeln  
Liegenschaften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Flurstücke 512/1 und 512/4 (Neckarmüller) "

Plan Nr.: 470

Tübingen, 05.03.2009 / 15.08.2009



Ulla Schreiber  
Bürgermeisterin

Tim von Winning  
Fachbereich  
Planen Entwickeln Liegenschaften

# Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 391 Neckartor, rechtskräftig seit 14.06.1988 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 213 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
  - Vergnügungsstätten
  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe

- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.
- (4) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB und entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und bei Gebäuden mit Flachdach durch die maximale Gebäudehöhe (max. GH in m über NN.), bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die maximalen Trauf- und Firsthöhen (max. TH bzw. max. FH in m über NN.) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximale GH ist die Attika (oberste Dachbegrenzung), für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt den Außenflächen des Daches mit der Außenwand und für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.
- (3) Die maximale GH darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.

## **3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Firstrichtungspfeile eingetragen sind, sind diese maßgebend.

## **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (2) Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Geh- und Fahrrecht innerhalb der überbaubaren Fläche darf erst ab einer Höhe von 326,5 m ü NN mit baulichen Anlagen überbaut werden.
- (3) Offene, nicht überdachte Balkone dürfen über die Bereiche, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Gebäudehöhen abgegrenzt sind, entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen, auskragen.
- (4) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf auf einer Fläche von maximal 380 m<sup>2</sup> für eine Außengastronomie genutzt werden. Sie ist entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan vom 15.08.2009 zu gestalten. Das Zubereiten von Speisen ist auf dieser Fläche unzulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind außerdem Stützmauern zulässig, wie im Plan nachrichtlich dargestellt.

## **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- (1) Innerhalb der mit NA gekennzeichneten Fläche ist nur eine Nebenanlage mit einer transparenten Überdachung zulässig. Das Dach darf nur auf Stützen stehen, Wände oder Sichtschutzelemente sind unzulässig.
- (2) Weitere Nebenanlagen sind mit Ausnahme der in Nr. 7 genannten Anlagen und mit Ausnahme von Fahrradständern und Spielgeräten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

In der im zeichnerischen Teil mit St gekennzeichneten Fläche sind 2 offene Stellplätze zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sind unzulässig.

## **8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen. Sie soll der Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich dienen. Zulässig sind lediglich bauliche Anlagen, die dem Zweck als Aufenthaltsbereich oder der Modellierung des Geländes dienen.

## **9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche für die Wasserwirtschaft dient als Gewässerrandstreifen entsprechend § 68b Wassergesetz Baden-Württemberg. In diesen Flächen sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf Flst. Nr. 512/1 (nicht überbaubare Mischgebietsfläche) ist eine Befestigung des Bodens mit einer wassergebundenen Decke und das Aufstellen von Tischen und Stühlen zur Nutzung als Gartenwirtschaft zulässig.

## **10. Geh- und Fahrrechte**

- (1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Gehrecht dient der Öffentlichkeit. Es soll eine Wegeführung zur öffentlichen Grünfläche entlang des Neckars sicherstellen.
- (2) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Pflege und der Andienung der Grundstücke. Das Gehrecht dient darüber hinaus der Öffentlichkeit.

## **11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung bis zu 5 m von den genannten Standorten kann aus funktionalen Gründen zugelassen werden. Die Bäume müssen 3 mal verpflanzt sein, einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben und die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB und der DIN 18916 entsprechen. Die mit Pflanzgebot belegten Gehölze sind bei Abgang arten- und qualitätsgleich zu ersetzen.

## **12. Pflanzeerhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Bäume müssen 3 mal verpflanzt sein, einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben und die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB und der DIN 18916 entsprechen.

## **13. Stadtbildsatzung**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

## **14. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **II. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG).

### **2. Vorhaben- und Erschließungspläne**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 in der Fassung vom 05.03.2009 und der Freiflächengestaltungsplan vom 15.08.2009 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 28.01.2008 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Flst. Nr. 512/1 und 512/4 (Neckarmüller)“ nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 12.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008. 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 am 07.07.2008 frühzeitig beteiligt.

### **AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde im Planungsausschuss des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am 30.03.2009 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde mit Begründung in der Fassung vom 05.03.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2009 vom 14.04.2009 bis einschließlich 22.05.2009 öffentlich ausgelegt.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 31.03.2009 beteiligt.

### **BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 19.10.2009 behandelt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 19.10.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und die Begründung in der Fassung vom 05.03.2009/15.08.2009.

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

Tübingen, den 19.10.2009

Bürgermeisteramt  
in Vertretung



Schreier  
Baubürgermeisterin

### **AUSFERTIGUNG**

Tübingen, den 19.10.2009

Bürgermeisteramt  
in Vertretung



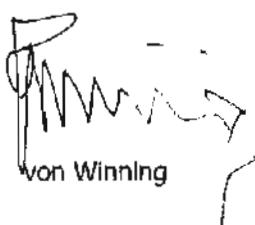
Schreier  
Baubürgermeisterin

### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 24.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tübingen, 26.10.2009

Fachbereich Planen  
Entwickeln Liegenschaften



von Winning

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Tübingen, 26.10.2009

Fachabteilung Vermessung



(Aichler)

Stadtobervermessungsrat

## Tübinger Höhen

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