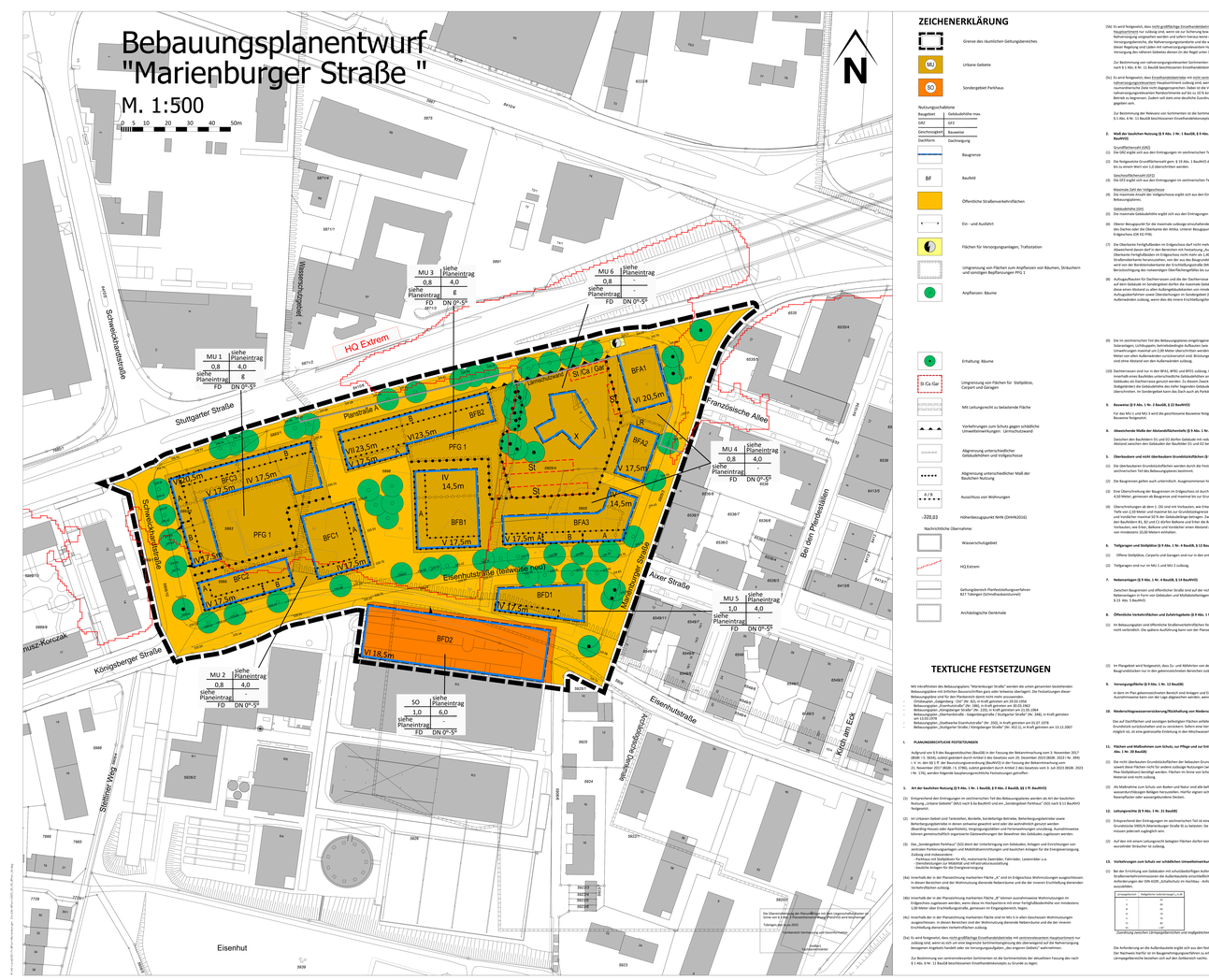
Bebauungsplanentwurf "Marienburger Straße"

M. 1:500

0 5 10 20 30 40 50m



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI Urbane Gebiete
- SO Sondergebiet Parkhaus

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossfläche max.
GRZ	GFZ
Geschossigkeit	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- BF Baufeld
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ein - und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PFG 1
- Angefloraten Bäume
- Erhaltung: Bäume
- St Cä Gr Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carport und Garagen
- GARAGE Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Verkehrsgrün zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung
- Ausschluss von Wohnungen
- -320,03 Höhenbezugspunkt NHN (DHHN2016)

Nachrichtliche Übernahme:

- Wasserschutzgebiet
- HQ Extrem
- Geleugnlinech Planbestätigungsverfahren B27 Tübingen (Schnellbahnstützmit)
- Archäologische Denkmale

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Marienburger Straße" werden die unter genannten bestehenden Bebauungspläne mit örtlicher Bauvorschrift ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden:
Bebauungsplan „Stuttgarter Straße" (Nr. 1/1), in Kraft getreten am 20.01.1961
Bebauungsplan „Eisenhutstraße" (Nr. 1/6), in Kraft getreten am 20.01.1961
Bebauungsplan „Königsberger Straße" (Nr. 2/20), in Kraft getreten am 21.05.1964
Bebauungsplan „Marburgerstraße - Gaggenweiler / Sturlgarter Straße" (Nr. 3/4), in Kraft getreten am 11.03.1974
Bebauungsplan „Stadtweite Eisenhutstraße" (Nr. 3/65), in Kraft getreten am 01.07.1978
Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße" (Nr. 402-1), in Kraft getreten am 11.12.2007

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2021 (BGBl. 2021 I Nr. 2941; I. V. m. dem BG I: BF. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Art der baulichen Nutzung „Urbane Gebiete" (MU) nach § 6a BauNVO und ein „Sondergebiet Parkhaus" (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) In urbanen Gebiet sind Tankstellen, Betriebe, kerobetriebe Betriebe, Beherbergungsbetriebe (wenn Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wirtschaftlich gesehen werden (Boarding Houses oder Aparthotels), Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen unzulässig. Ausnahmeweise können gemäßnachfolgenden eingeschränkten Gästeverzeichnisen der Bewohner des Gebäudes zugelassen werden.

(3) Das „Sondergebiet Parkhaus" (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von anderen Parkmöglichkeiten und Mobilitätsdienstleistungen und baulichen Anlagen für die Energieversorgung. Zulässig sind insbesondere:
- Parkhäuser und Garagenanlagen für Kfz, motorisierte Zweiräder, Fahrräder, Leiterräder- u.a. - Dienstleistungen zur Mobilität und Infrastrukturausstattung
- bauliche Anlagen für die Energieversorgung

(4a) Innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche „A" sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmeweise können Wohnungen dieserhalb Wohnnutzung dienende Nebenräume und die der internen Erschließung dienenden Verkehrsflächen zulässig.

(4b) Innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche „B" können ausnahmeweise Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn diese im Hochparterre mit einer farbigbläuderdnhke von mindestens 1,00 Meter über Erschließungsstraße, gemessen im Eingangsbereich, liegen.

(4c) Innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche und im MU 5 in allen Geschossen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmeweise können Wohnungen dieserhalb Wohnnutzung dienende Nebenräume und die der internen Erschließung dienenden Verkehrsflächen zulässig.

(5a) Es wird festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur zulässig sind, wenn es sich um eine begleitende Sortimentsgebung dies überwiegend auf die Nahversorgung benigenen Angeboten handelt oder im Versorgungsgebiet „Am ungern Gebiete" wahrnehmen.

Zur Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellen Fassung des nach § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

(5b) Es wird festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur zulässig sind, wenn es zur Sicherung bzw. Verbesserung der räumlichen Nahversorgung erforderlich werden und zu einer Verbesserung der Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung resultieren. Von Ausnahmen sind Betriebe mit einem Sortiment aus Lebensmitteln, Reformwaren, Reformkost, die ebenfalls der Versorgung des näheren Gebietes dienen (in der Regel unter 100 m² Verkaufsfläche).

Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellen Fassung des nach § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

(5c) Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem, und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind, wenn züdelbeschränkte Gründe dafür und nachvollziehbare Zeile nicht dagegenspechen. Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10 % bzw. max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Ausnahmen: Zudem soll zeitz eine deutliche Zunahme des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein.

Zur Bestimmung der Relevanz von Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellen Fassung des nach § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

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

(1) Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Die Festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die GFZ ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Maximale Zahl der Vollgeschosse
(4) Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Gebäudehöhe (GH)
(5) Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(6) Oberer Bezugspunkt für die maximale zulässige einzelhaftenden Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Wand, bei Flachdächern der Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK EFB).

(7) Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,30 Meter über der Straßenoberkante liegen. Abweichend davon darf in dem Bereich mit Hanfanlung „Ausschluss von Wohnnutzung Tiefgeschoß" die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zu 1,00 Meter über der Straßenoberkante liegen. Die Straßenoberkante herauszumitten, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Bordsteinkante der Grundstücksmitte (Mitte des Gebäudes) in rechten Winkel mit Berücksichtigung des nahendsten Oberflächenpfeiles bis zum Gebäude.

(8) Aufzugsschachte für Dachterrassen und die der Dachterrasse zugehörigen Nebenanlagen sowie Überdachungen auf dem Gebäude im Sondergebiet dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,00 Meter überschreiten, wenn diese einen Abstand zu allen Außengrößbaukanten von mindestens 1,00 Meter einhalten. Ausnahmeweise sind Dachaufbauten und Dachdurchbrüche zulässig in Sondergebiet (MFD), die eine Gesamtlänge Abstand von den Außenkanten zulässig, wenn die der innere Erschließungsfläche des Gebäudes ermöglicht.

(9) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Schlaufgiebel, Lichtkuppeln, technikbedingte Aufbauten (wie zum Beispiel Lüftungsanlagen), Brüstungen und Umwehrungen in einer um 1,20 Meter überschreiten werden, sofern die Errichtungen von mindestens 1,20 Meter von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Brüstungen und Umwehrungen in Sondergebiet (BFD2) sind ohne Abstand von den Außenwänden zulässig.

(10) Dachterrassen sind nur in den BFA1, BFB1 und BFD1 zulässig. In allen anderen Baufeldern gilt: Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschreitenden Gebäudehöhen unterzieht, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Geländer, Brüstungen, Glasscheiben) bis zu einer Gesamthöhe von bis zu einer Höhe von max. 1,10 Meter oberhalb der Dachhaut errichtet werden. Die Dach darf als Parkdeck verwendet werden.

3. Zuwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für das MU 1 und MU 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für alle weiteren Gebiete wird keine Bauweise festgesetzt.

4. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Zwischen den Baufeldern 01 und 02 dürfen Gebäude mit reduzierten Abstandsflächen errichtet werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden der Baufelder 01 und 02 beträgt mindestens 5,00 Meter.

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

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Ausgenommenen hiervon sind Tiefgaragen und Kellerräume.

(3) Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 Meter, gemessen ab der jeweil zugewandten Hauptfassade zulässig.

(4) Überschreitungen der dem 1. OG sind mit Vorbauten, wie Erker, Balkone und Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 Meter und maximal bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Eingeprägt dürfen Vorbauten, Balkone und Erker in einer Breite von maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge. Vorbauten, Balkone und Erker müssen den Baufeldern B1, B2 und C2 dürfen Balkone und Erker jeweils 3 Meter nicht überschreiten. Außerhalb dieser Vorbauten, wie Erker, Balkone und Vorbauten müssen Abstand zur 50 7 Stuttgarter Straße (Hinterkante Bordstein) von mindestens 10,00 Meter einhalten.

6. Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

(1) Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den entsprechenden im Plan markierten Flächen zulässig.

(2) Tiefgaragen sind nur im MU 1 und MU 2 zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Zwischen Baugrenzen und öffentlicher Straße und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B27 Tübingen (Schnellbahnstützmit) sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausnahmen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

8. Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrtsgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) In Bebauungsplan sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die spätere Aufteilung kann von der Planeichnung abweichen.

(2) Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig sind (siehe Planeintrag).

9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(1 In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind Anlagen und Einrichtungen für eine Trafostation zulässig. Ausnahmeweise kann von der Lage abgewichen werden, wenn technische Anforderungen das erfordern.

10. Niederschlagswasserversickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in einer Zisterne zu sammeln und dann gedrosselt mit mit einem Maximalwert von 0,5 l/s und ohne gesteigerte Einleitung in den Mischwasserkanal zurückzuführen zulässig.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen aus rechtlichen Gründen zulässige Nutzungen (wie z.B. Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

(2) Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind alle befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenanteil, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges Asphalt).

12. Lehrungsrichte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind zu einer Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke SWSLN (Anlieferstraße Straße B) zu belasten. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

(2) Auf den mit einem unterzeichnete belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor der Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

Lärmpegelbereich	Maßgebliches Außenlärmpegel, in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der hachures hatch Lärmpegelbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Es ist erforderlich, die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche beziehen sich auf den Zeitbereich nachts.

Legende
Urbane Gebiete
Urbane Gebiete
Urbane Gebiete
Urbane Gebiete
Urbane Gebiete
Sondergebiet
Sondergebiet
Sondergebiet
Sondergebiet
Sondergebiet
Straße
Straße
Straße
Straße
Straße
Lärmpegelbereich
Lärmpegelbereich
Lärmpegelbereich