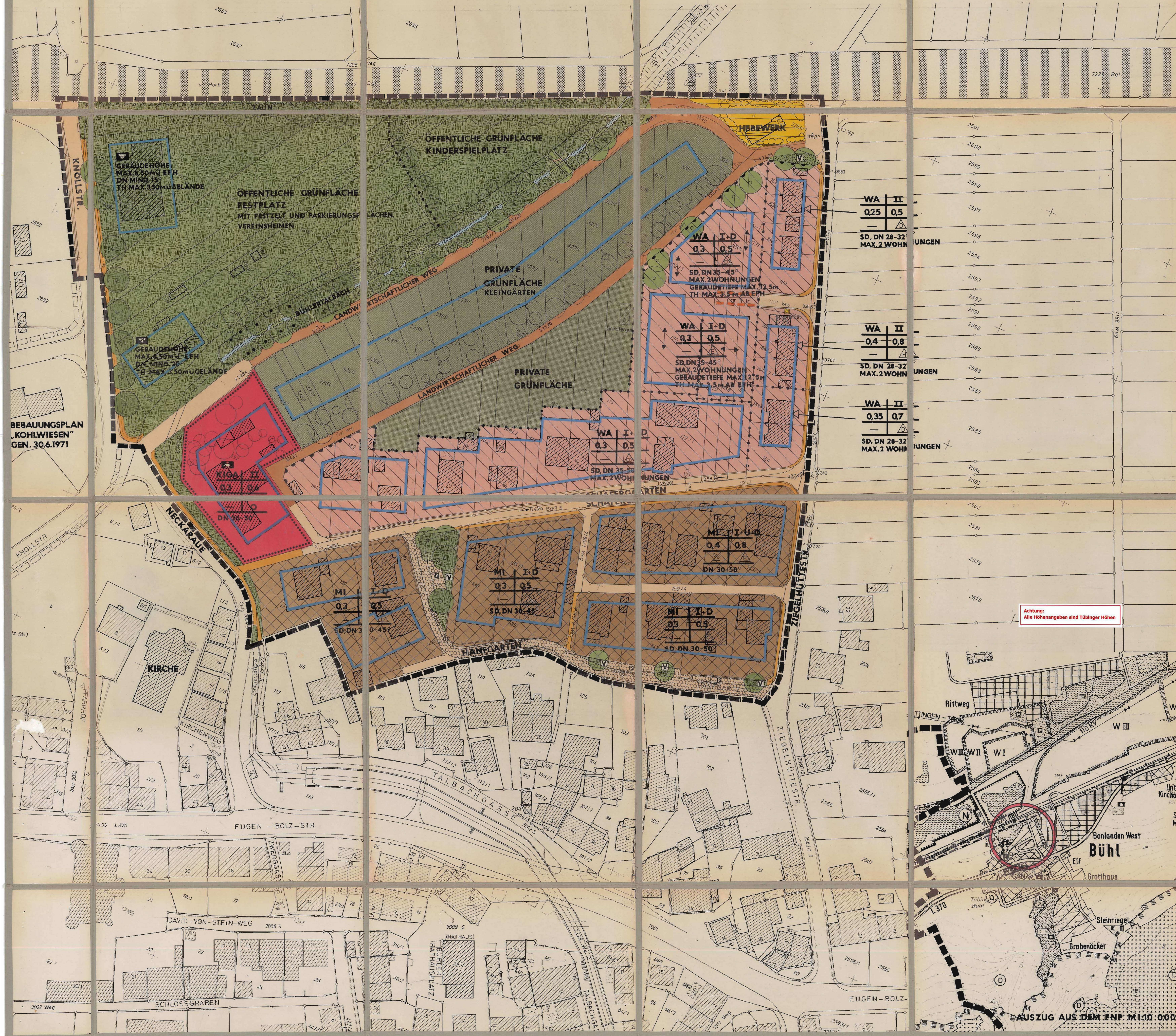
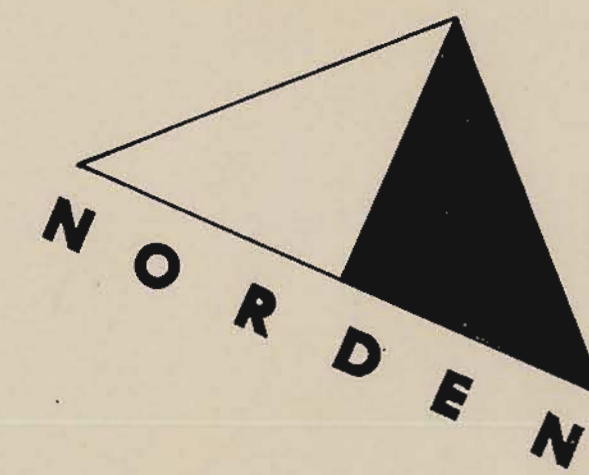


STADTTEIL BÜHL BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFERGARTEN“

M. 1:500



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schäfergarten“, Buhl

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 1 Abs. 1 S. 2256 mit den Änderungen der Beschleunigungsstelle vom 6.7.1979 (BGR. 1 S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGR. 1 S. 1743) wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 1 Abs. 1 S. 2256)

1.1. Allgemeines Wohngebiet
Für das allgemeine Wohngebiet wird in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO festgelegt, 1. daß Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, 2. daß die Stelle für Kleintierhaltung und zugehöriger Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenanlagen allgemein zulässig ist. Im übrigen sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im Rahmen von § 14 BauNVO zulässig, 3. daß sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.
In Anwendung von § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in Teilbereichen pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen (siehe Planintrag) zulässig sind.

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf
In der Gemeinbedarfsfläche „Kleingarten“ sind außer dieser Einrichtung zugehörige Nebenanlagen (z.B. Betriebswohnungen) und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 16 - 21a BauNVO)
Mit der Festsetzung „H“ ist ein anrechenbares Dachgeschloß gemäß § 2 Abs. 8 LBO, mit der Festsetzung „H“ ein anrechenbares Untergeschloß gemäß § 2 Abs. 8 LBO zulässig. (siehe Planintrag)

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 9 - 22 BauNVO)
Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgelegt, teilweise mit Einschränkungen (siehe Planintrag).
Abweichend von der für das Hauptgebäude festgesetzten Bauweise, sind Garagen als Grenzbauten zulässig. Dies gilt nur für Garagen bis 25 qm Anstandsfläche an jeweils angrenzenden Grundstücken. Dabei wird die Anstandsfläche des Nachbarkörpers nicht angerechnet.

4. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen Nebenanlagen als Gebäude eine Grundfläche von 30 qm in einzelnen und von 50 qm insgesamt nicht überschreiten.

5. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
Die öffentliche Grünfläche „Festplatz“ dient der Durchführung von Gemeinschaftsveranstaltungen der Öffentlichkeit und von Vereinen. Zulässig sind diesem Nutzungszweck entsprechende Einrichtungen, bauliche Anlagen und zugehörige Nebenanlagen. Insbesondere sind zulässig: die Errichtung eines Festplatzes, der Bau von Vereinstribünen, die jedoch nur auf den festgesetzten überbaubaren Flächen, die Anlage von notwendigen Stellplätzen.
Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ dient der Anlage eines Spielplatzes für Kinder und Jugendliche.

6. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

6.1. „Private Grünfläche - Kleingarten“
Es sind nur Geschirrhütten auf der überbaubaren Fläche bis 15 qm umbauten Raum mit einem Fenster (max. 1 qm) und einem Vordach mit max. 1 m Auskragung (ohne Anrechnung) zulässig. Interkellierungen, Aborte, Feuerstellen und Geschirrhütten, die Gebäude 1.9. des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind nicht zulässig.

6.2. Sonstige „Private Grünfläche“
Es sind nur Geschirrhütten auf der überbaubaren Fläche des Innenanliegers vom 21.11.1978 bis max. 15 qm zulässig sowie Geschirrhütten bis max. 15 qm.

7. Flächen für Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 und 21 BBauG)
Für die Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Post) wird für das gesamte Baugebiet eine Fläche für ein Leitungsrecht auf einem 1 m breiten Streifen von Straßen, bzw. Fußwegen an festgesetzt. In diesem Streifen sind Leitungsleitungen sowie Beleuchtungs-, Kabelkasten und Verteilerkasten zulässig.

8. Pflanzangebot
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)
Die Standorte für Einzelbäume sind verbindlich festgesetzt. Ausnahmsweise können wegen notwendiger Zufahrten, Stellplätze, Garagen oder unterirdische Leitungen die Bäume bis zu 5 m versetzt werden.
Die Pflanzangebote auf Hausgrundstücken sind bis max. 1 Jahr nach Rohbauherstellung herzustellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (BGR. 1 S. 352), zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (BGR. 1 S. 116) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachgestaltung (Baugebiete und öffentl. und private Grünflächen)
Die eingetragene Dachform ist verbindlich. Als Ausnahme können Abwalmuren oder deutlich untergeordnete Querriegel zugelassen werden. Dachschneitte sind unzulässig.
Sämtliche Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit geneigten Dach mit mind. 20° Neigung auszuführen.
Für die Sicherung ist nur rote durchgeführte Tonziegel- oder Betonpannendeckung zulässig.

2. Außenwände
Im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude nur in dem Materialien Putz und Holz zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien (z.B. Glas, Stein) zur Gliederung des Gebäudes in geringfügigen Umfang verwendet werden.
In der gesamten privaten Grünfläche sind die Geschirrhütten nur in Holzverschalung, naturbelassen lasierend oder deckend braun gestrichen zulässig.

3. Stellplätze
In der „privaten Grünfläche - Kleingarten“ sind Stellplätze nur auf Schotterterrassen oder wassergebundener Decke zulässig.

4. Traufhöhen, Sockelhöhen
Von der festgesetzten max. Traufhöhe und Sockelhöhe sind Ausnahmen bei Gebäudeüberkragungen zulässig.

5. Einfriedigungen
Einfriedigungen in der privaten Grünfläche „Kleingarten“ sind nur außerhalb der im Plan dargestellten Böschungszonen als Hecken oder als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche zur Grünanlage der Bundesbahn ist aus Sicherheitsgründen eine 2 m hohe Einfriedigung mit Maschendraht zu erstellen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Wohnräumen im Untergeschloß sind unzulässig.
Aufschüttungen sind nur im Bereich von Terrassen bis max. 0,30 m zulässig.


7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung am Gebäude unterhalb der Traufe bis max. 2 qm zulässig.
Selbstklebende Werbeanlagen sowie Plakatschlagetafeln sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG:

- BAUGRENZE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MISCHGEBIET
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSGRÜN
- STRASSENFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- GEHWEGFLÄCHE
- FUSS- UND RADWEG / LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- WASSERFLÄCHE
- PARKPLATZ
- BESTEHENDE BÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR BAUM- UND BUSCHGRUPPEN
- PFLANZERHALTUNG FÜR BAUM- UND BUSCHGR.
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FIRSTRICHTUNG
- GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- BÖSCHUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG


EINZAUNUNG	
NUTZUNGSCHABLONE	
BAUGEBIET	ZAHL DER WOLFGESCHLOSSE
GRUNDSTÜCKEN	GESCHLOSSENEN
ZAHL	ZAHL
BAUWEISE	
DN	DACHNEIGUNG
TH	TRAUFHÖHE
SD	SATTELDACH
D	ANRECHENBARES DACHGESCH.
U	ANRECHENBARES UTERGESCH.
O	OFFENE BAUWEISE
O. BAUWEISE: NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach Empfehlung des Ortschaftrates BÜHL am 9.11.1982 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Universität Tübingen am 6.12.1982 beschlossen und am 5.1.1983 öffentlich bekanntgemacht.	4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bebauungsplanentwurf hat mit Beginn der gemäß § 2 a Abs. (6) BBauG nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.10.1983 bis 24.11.1983 beim Bürgermeisteramt Tübingen öffentlich ausgedient.
2. BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. (1) BBauG erfolgte am 13.1.1983 und in der Zeit vom 14.1.1983 bis 28.1.1983	5. SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftrates BÜHL gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Universität Tübingen in seiner Sitzung am 26.3.1984 als Satzung beschlossen.
3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Universität Tübingen hat nach Empfehlung des Ortschaftrates BÜHL vom 19.7.1983 den Bebauungsplan als Entwurf am 12.9.1983 gebilligt und diesen öffentliche Auslegung beschlossen.	6. GENEHMIGUNG Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlass des Reg. Pres. Tübingen vom 2.8.1984 Nr. 1052 / 84 genehmigt.
	7. INKRAFTTRETEN Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 20.8.1984 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

**UNIVERSITÄTSTADT TÜBINGEN**


**STADTTEIL BÜHL
BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFERGARTEN“
M 1:500**

TÜBINGEN DEN 1. JULI 1983/24.FEB.1984
BÜRGERMEISTERAMT


BÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

STADTBAUDIREKTOR

TIEFBAUAMT

STADTBAUDIREKTOR

STADTMESSUNGSAMT

STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

Nr. 3015